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
P.iva 01890460668

TRIBUNALE DI AVEZZANO
Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n. 73/2024 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 19.02.2026 nel procedimento esecutivo **n. 73/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **23.09.2026 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.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla l. n. 47/85 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.

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

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

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.

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

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

*****

LOTTO 1

- **(Bene 1)**: Diritto di piena proprietà 1/1 su un appartamento ubicato a Celano (AQ), Via Sardellino (tratto urbano della S.S. 696) n. 49, scala A, interno 5, piano T-3, censito al NCEU di detto Comune al foglio n. 18, p.lla 483, sub. 9, cat. A/2, classe 3, vani 6, superficie catastale 102 mq., rendita € 433,82, piano T e 3.

DESCRIZIONE: Il bene sopra indicato costituente il **lotto 1,** è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala A, interno 5, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina posta al piano terra dello stabile. In catasto l'indirizzo risulta S.S. n.5 bis Vestina Sarentina. L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, tre camere da letto e due balconi. E' posto all'angolo nord-ovest e su tre lati affaccia sulla corte comune (sub.1) ed al lato sud-est confina con il sub. 10 e con la scala condominiale (sub.23).
STATO DI CONSERVAZIONE: L'unità immobiliare residenziale in oggetto presenta finiture di buona qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocuttura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.1972) per cui, pur risultando l'unità immobiliare in oggetto in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, strutturale ed impiantistica.
PARTI COMUNI: Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.23) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub. 21). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n. 1 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n. 419 (lotto n.11).
SITUAZIONE URBANISTICA: Dall'esame della perizia emerge che nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7

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

delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parameri:- Hmax = ml 10,50;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- distanze dai confini= 5,00 ml;- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.. In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:- Uf = 0.40 mq/mq;- Rc = 35% di Sf; Hmax delle fronti = ml 10,50;- distanze dai confini = ml 5;- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.

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. Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine). Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625. **Sempre dalla perizia emerge che l'ultimo titolo edilizio (concessione Edilizia n. 110 del 22.09.1987) riguardava la costruzione del sopraddetto intercapedine posto a tergo del fabbricato successivamente utilizzato per posizionarvi le cantine delle unità immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse), pertanto l'utilizzo dell'intercapedine come cantine deve ritenersi non legittimato da alcun titolo edilizio.**

Relativamente al lotto 1 in questione il perito ha riscontrato che alcune *"modeste difformità rispetto al progetto (p. es. apertura di porta-finestra dal soggiorno al balcone, eliminazione di elementi tondi dei balconi e delle facciate etc.) possono essere sanate ai sensi dell'art.34 bis, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001".*

Per la sopra detta unità immobiliare 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.

Sulla continuità delle trascrizioni e su ogni maggiore dettaglio si rimanda a quanto indicato in perizia.

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Sul bene sopra descritto formante il lotto n. 1 è presente l'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta a L'Aquila il 18.12.2013 reg. gen. n. 21976 reg. part. n.1694, e sola trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritto a L'Aquila l'11.09.2024 reg. gen. n. 17052 e reg. part. n. 14369. Formalità che verranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva a seguito delle formalità relative al decreto di trasferimento.

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 immobile:** il bene sopra detto è occupato da terzo soggetto estraneo alla procedura esecutiva in virtù di contratto di locazione con decorrenza 10.10.2017 e presumibilmente tacitamente rinnovato alla scadenza del secondo periodo quadriennale. Canone mensile € 320,00.
- **Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in senso formale poiché per l'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma da quanto emerge in perizia e da informazioni acquisite in sede di sopralluogo è emersa una gestione di fatto del condominio dal parte degli occupanti volenterosi con una spesa media annua di circa euro 200,00 per la per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.).

- **PREZZO BASE**: **€ 74.189,49 (Euro settantaquattromila centottantanove virgola quarantanove).**
Il prezzo è stato determinato tendendo conto dei relativi abbattimenti ed anche in virtù del valore attribuito al locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato. Il locale cantina è pertanto da considerarsi abusivo e per il quale non è possibile procedere alla sanatoria. Potrà essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione (vedi perizia). Inoltre il valore del prezzo base d'asta è stato determinato tenendo conto degli oneri per l'accertamento di conformità, ai sensi dell'art.36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e per correggere alcune difformità rispetto al progetto (p. es. apertura di porta-finestra dal soggiorno al balcone, eliminazione di elementi tondi dei balconi e delle facciate etc.), valutati sommariamente in € 2.500,00 (oblazione e spese tecniche).
- **OFFERTA MINIMA: € 55.642,12 (Euro cinquantacinquemila seicentoquarantadue virgola dodici)**, pari al 75% del prezzo base.
- **CAUZIONE**: **almeno pari al 10% del prezzo offerto (a titolo esemplificativo prezzo offerto € 55.642,12 cauzione minima € 5.564,21)**.
- **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.

*****

LOTTO 2

- **(Bene 2)**: Diritto di piena proprietà 1/1 su un appartamento ubicato a Celano (AQ), Via Sardellino (tratto urbano della S.S. 696) n. 49, scala A, interno 6, piano T-3, censito al NCEU di detto Comune al foglio n. 18, p.lla 483, sub. 10, cat. A/2, classe 3, vani 5, superficie catastale 83 mq., rendita € 361,52, piano T e 3.

DESCRIZIONE: Il bene sopra indicato costituente il **lotto 2,** è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala A, interno 6, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina posta al piano terra dello stabile. In catasto l'indirizzo risulta S.S. n.5 bis Vestina Sarentina. L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere da letto e due balconi. L'appartamento confina sul lato ovest con il sub. 9 e con il vano scala, sul lato est con il sub. 17 e sugli altri due lati affaccia sulla corte comune (sub.1).
STATO DI CONSERVAZIONE: L'unità immobiliare residenziale in oggetto presenta finiture di discreta qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio

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

anodizzato ed interni in legno e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocuttura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.1972) per cui, pur risultando l'unità immobiliare in oggetto in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, strutturale ed impiantistica.

PARTI COMUNI: Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.23) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub. 21). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n. 2 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n. 419 (lotto n.11).

SITUAZIONE URBANISTICA: Dall'esame della perizia emerge che nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parameri:- Hmax = ml 10,50;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- distanze dai confini= 5,00 ml;- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.. In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:- Uf = 0.40 mq/mq;- Rc = 35% di Sf; Hmax delle fronti = ml 10,50;- distanze dai confini = ml 5;- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.

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. Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine). Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625. **Sempre dalla perizia emerge che l'ultimo titolo edilizio (concessione Edilizia n. 110 del 22.09.1987) riguardava la costruzione del sopraddetto intercapedine posto a tergo del fabbricato successivamente utilizzato per posizionarvi le cantine delle unità immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse), pertanto l'utilizzo dell'intercapedine come cantine deve ritenersi non legittimato da alcun titolo edilizio.**

Relativamente al lotto 2 in questione il perito ha riscontrato che alcune *"modeste difformità rispetto al progetto (p. es. eliminazione di elementi tondi dei balconi e delle facciate etc.) possono essere sanate ai sensi dell'art.34 bis, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001"*.

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

Per la sopra detta unità immobiliare 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.

Sulla continuità delle trascrizioni e su ogni maggiore dettaglio si rimanda a quanto indicato in perizia.

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Sul bene sopra descritto formante il lotto n. 2 è presente l'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta a L'Aquila il 18.12.2013 reg. gen. n. 21976 reg. part. n.1694, e sola trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritto a L'Aquila l'11.09.2024 reg. gen. n. 17052 e reg. part. n. 14369. Formalità che verranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva a seguito delle formalità relative al decreto di trasferimento.

- **Disponibilità del bene immobile:** il bene sopra detto risulta libero.
- **Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in senso formale poiché per l'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma da quanto emerge in perizia e da informazioni acquisite in sede di sopralluogo è emersa una gestione di fatto del condominio dal parte degli occupanti volenterosi con una spesa media annua di circa euro 200,00 per la per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.).

-**PREZZO BASE**: **€ 57.434,71 (Euro cinquantasettemila quattrocentotrentaquattro virgola settantuno).**
Il prezzo è stato determinato tendendo conto dei relativi abbattimenti ed anche in virtù del valore attribuito al locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato. Il locale cantina è pertanto da considerarsi abusivo e per il quale non è possibile procedere alla sanatoria. Potrà essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione (vedi perizia). Inoltre il valore del prezzo base d'asta è stato determinato tenendo conto degli oneri per l'accertamento di conformità, ai sensi dell'art.36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e per correggere alcune difformità rispetto al progetto (p. es. eliminazione di elementi tondi dei balconi e delle facciate etc.), valutati sommariamente in € 2.000,00 (oblazione e spese tecniche).
- **OFFERTA MINIMA: € 43.076,03 (Euro quarantremila settantasei virgola zero tre)**, pari al 75% del prezzo base.
- **CAUZIONE**: **almeno pari al 10% del prezzo offerto (a titolo esemplificativo prezzo offerto € 43.076,03 cauzione minima € 4.307,60)**.
- **RILANCIO MINIMO di gara: € 2.000,00.**
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 3

- **(Bene 3**): Diritto di piena proprietà 1/1 su un appartamento ubicato a Celano (AQ), Via Sardellino (tratto urbano della S.S. 696) n. 49, scala A, interno 7, piano T-4, censito al

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

NCEU di detto Comune al foglio n. 18, p.lla 483, sub. 11, cat. A/2, classe 1, vani 4, superficie catastale 92 mq., rendita € 206,58, piano T e 4.

DESCRIZIONE: Il bene sopra indicato costituente il **lotto 3,** è rappresentato da un appartamento mansardato posto al quarto piano, scala A, interno 7, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina posta al piano terra dello stabile. In catasto l'indirizzo risulta S.S. n.5 bis Vestina Sarentina. L'appartamento è composto da un ingresso con angolo cottura e soggiorno, un bagno, due camere da letto. L'appartamento è posto all'angolo nord-ovest del fabbricato e su tre lati affaccia sulla corte comune (sub.1) e al lato sud-est confina con il sub. 12 e con la scala condominiale (sub.23).

STATO DI CONSERVAZIONE: L'unità immobiliare residenziale in oggetto presenta finiture di discreta qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocuttura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.1972) per cui, pur risultando l'unità immobiliare in oggetto in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, strutturale ed impiantistica.

PARTI COMUNI: Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.23) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub. 21). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n. 3 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n. 419 (lotto n.11).

SITUAZIONE URBANISTICA: Dall'esame della perizia emerge che nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parameri:- Hmax = ml 10,50;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- distanze dai confini= 5,00 ml;- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.. In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:- Uf = 0.40 mq/mq;- Rc = 35% di Sf; Hmax delle fronti = ml 10,50;- distanze dai confini = ml 5;- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.

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. Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante

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

costruzione intercapedine). Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625. **Sempre dalla perizia emerge che l'ultimo titolo edilizio (concessione Edilizia n. 110 del 22.09.1987) riguardava la costruzione del sopraddetto intercapedine posto a tergo del fabbricato successivamente utilizzato per posizionarvi le cantine delle unità immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse), pertanto l'utilizzo dell'intercapedine come cantine deve ritenersi non legittimato da alcun titolo edilizio.**
Relativamente al lotto 3 in questione il perito ha riscontrato che l'utilizzo del piano quarto (sottotetto) a fini residenziali non risulta autorizzato e nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 l'intero piano è destinato a lavatoi, stenditoi e riserve idriche. Pertanto anche tale modifica deve ritenersi non legittimata da titoli edilizi.
In mancanza di titolo edilizio ed in caso di abusività insanabile l'unità immobiliare in questione con la destinazione d'uso residenziale non potrà essere oggetto di successivi atti di trasferimento *inter vivos.*
Per la sopra detta unità immobiliare 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.

Sulla continuità delle trascrizioni e su ogni maggiore dettaglio si rimanda a quanto indicato in perizia.

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Sul bene sopra descritto formante il lotto n. 3 è presente l'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta a L'Aquila il 18.12.2013 reg. gen. n. 21976 reg. part. n.1694, e sola trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritto a L'Aquila l'11.09.2024 reg. gen. n. 17052 e reg. part. n. 14369. Formalità che verranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva a seguito delle formalità relative al decreto di trasferimento.

- Disponibilità del bene immobile: il bene sopra detto è occupato da terzo soggetto estraneo alla procedura esecutiva in virtù di contratto di locazione con decorrenza 11.05.2007 (scadenza annuale) e tacitamente rinnovato, opponibile alla procedura esecutiva in considerazione del termine di legge (4 anni + 4 anni) e dell'intervenuto tacito rinnovo l'11.05.2023 (per ulteriori 4 anni + 4 anni). Canone mensile € 220,00.
- **Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in senso formale poiché per l'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma da quanto emerge in perizia e da informazioni acquisite in sede di sopralluogo è emersa una gestione di fatto del condominio dal parte degli occupanti volenterosi con una spesa media annua di circa euro 200,00 per la per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.).

-PREZZO BASE:€ 43.444,93 (Euro quarantatremila quattrocentoquarantaquattro virgola novantatre).
Il prezzo è stato determinato tendendo conto dei relativi abbattimenti ed anche in virtù del valore attribuito al locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato. Il locale cantina è pertanto da considerarsi abusivo e per il quale non è possibile procedere alla sanatoria.

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

Potrà essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione (vedi perizia). Stesso discorso per l'appartamento sottotetto per il quale non si è rinvenuto titolo edilizio per la trasformazione da lavatoio a uso abitativo.
- **OFFERTA MINIMA: € 32.583,70 (Euro trentaduemila cinquecentottantatre virgola settanta)**, pari al 75% del prezzo base.
- **CAUZIONE**: **almeno pari al 10% del prezzo offerto (a titolo esemplificativo prezzo offerto € 32.583,70 cauzione minima € 3.258,37)**.
- **RILANCIO MINIMO di gara: € 2.000,00.**
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 4

- (**Bene 4**): Diritto di piena proprietà 1/1 su un appartamento ubicato a Celano (AQ), Via Sardellino (tratto urbano della S.S. 696) n. 49, scala A, interno 8, piano T-4, censito al NCEU di detto Comune al foglio n. 18, p.lla 483, sub. 12, cat. A/2, classe 1, vani 3,5, superficie catastale 70 mq., rendita € 180,76, piano T e 4.

DESCRIZIONE: Il bene sopra indicato costituente il **lotto 4,** è rappresentato da un appartamento mansardato posto al quarto piano, scala A, interno 8, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina posta al piano terra dello stabile. In catasto l'indirizzo risulta S.S. n.5 bis Vestina Sarentina. L'appartamento è composto da un ingresso con angolo cottura e soggiorno, un bagno, una camera da letto, un ripostiglio. L'appartamento confina ad ovest con il sub. 11 e con il vano scala condominiale (sub.23), ad est con il sub. 19, sugli altri lati affaccia sulla corte comune (sub.1).
STATO DI CONSERVAZIONE: L'unità immobiliare residenziale in oggetto presenta finiture di discreta qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocuttura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.1972) per cui, pur risultando l'unità immobiliare in oggetto in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, strutturale ed impiantistica.
PARTI COMUNI: Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.23) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub. 21). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n. 4 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n. 419 (lotto n.11).
SITUAZIONE URBANISTICA: Dall'esame della perizia emerge che nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parameri:- Hmax = ml 10,50;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- distanze dai confini= 5,00 ml;- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- Possibilità

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

di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.. In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:- Uf = 0.40 mq/mq;- Rc = 35% di Sf; Hmax delle fronti = ml 10,50;- distanze dai confini = ml 5;- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.
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. Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine). Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625. **Sempre dalla perizia emerge che l'ultimo titolo edilizio (concessione Edilizia n. 110 del 22.09.1987) riguardava la costruzione del sopraddetto intercapedine posto a tergo del fabbricato successivamente utilizzato per posizionarvi le cantine delle unità immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse), pertanto l'utilizzo dell'intercapedine come cantine deve ritenersi non legittimato da alcun titolo edilizio.**
Relativamente al lotto 4 in questione il perito ha riscontrato che l'utilizzo del piano quarto (sottotetto) a fini residenziali non risulta autorizzato e nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 l'intero piano è destinato a lavatoi, stenditoi e riserve idriche. Pertanto anche tale modifica deve ritenersi non legittimata da titoli edilizi.
In mancanza di titolo edilizio ed in caso di abusività insanabile l'unità immobiliare in questione con la destinazione d'uso residenziale non potrà essere oggetto di successivi atti di trasferimento *inter vivos.*
Per la sopra detta unità immobiliare 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.

Sulla continuità delle trascrizioni e su ogni maggiore dettaglio si rimanda a quanto indicato in perizia.

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Sul bene sopra descritto formante il lotto n. 4 è presente l'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta a L'Aquila il 18.12.2013 reg. gen. n. 21976 reg. part. n.1694, e sola trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritto a L'Aquila l'11.09.2024 reg. gen. n. 17052 e reg. part. n. 14369. Formalità che verranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva a seguito delle formalità relative al decreto di trasferimento.

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 immobile:** il bene sopra detto è occupato da terzo soggetto estraneo alla procedura esecutiva in virtù di contratto di sublocazione. La locazione con la parte esecutata ha decorrenza 1.02.2024 (4 anni + 4 anni), opponibile alla procedura esecutiva. Canone mensile € 230,00.
- **Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in senso formale poiché per l'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma da quanto emerge in perizia e da informazioni acquisite in sede di sopralluogo è emersa una gestione di fatto del condominio dal parte degli occupanti volenterosi con una spesa media annua di circa euro 200,00 per la per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.).

-**PREZZO BASE**: **€ 36.417,75 (Euro trentaseimila quattrocentodiciassette virgola settantacinque).**
Il prezzo è stato determinato tendendo conto dei relativi abbattimenti ed anche in virtù del valore attribuito al locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato. Il locale cantina è pertanto da considerarsi abusivo e per il quale non è possibile procedere alla sanatoria. Potrà essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione (vedi perizia). Stesso discorso per l'appartamento sottotetto per il quale non si è rinvenuto titolo edilizio per la trasformazione da lavatoio a uso abitativo.
- **OFFERTA MINIMA: € 27.313,31 (Euro ventisettemila trecentotredici virgola trentuno)**, pari al 75% del prezzo base.
- **CAUZIONE**: **almeno pari al 10% del prezzo offerto (a titolo esemplificativo prezzo offerto € 27.313,31 cauzione minima € 2.731,33)**.
- **RILANCIO MINIMO di gara: € 1.500,00.**
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 5

- **(Bene 5)**: Diritto di piena proprietà 1/1 su un appartamento ubicato a Celano (AQ), Via Sardellino (tratto urbano della S.S. 696) n. 55, scala B, interno 3, piano T-2, censito al NCEU di detto Comune al foglio n. 18, p.lla 483, sub. 15, cat. A/2, classe 3, vani 5, superficie catastale 81 mq., rendita € 361,52, piano T e 2.

DESCRIZIONE: Il bene sopra indicato costituente il **lotto 5,** è rappresentato da un appartamento posto al secondo piano, scala B, interno 3, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina posta al piano terra dello stabile. In catasto l'indirizzo risulta S.S. n.5 bis Vestina Sarentina. L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere da letto e due balconi. Su due lati affaccia sulla corte comune (sub.1) ed al lato nord-ovest confina con il sub. 8 ed al lato sud-est con il sub. 16.
STATO DI CONSERVAZIONE: L'unità immobiliare residenziale in oggetto presenta finiture di discreta qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocuttura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Il

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

fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.1972) per cui, pur risultando l'unità immobiliare in oggetto in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, strutturale ed impiantistica.

PARTI COMUNI: Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.24) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub. 22). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n. 5 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n. 419 (lotto n.11).

SITUAZIONE URBANISTICA: Dall'esame della perizia emerge che nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parameri:- Hmax = ml 10,50;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- distanze dai confini= 5,00 ml;- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.. In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:- Uf = 0.40 mq/mq;- Rc = 35% di Sf; Hmax delle fronti = ml 10,50;- distanze dai confini = ml 5;- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.

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. Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine). Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625. **Sempre dalla perizia emerge che l'ultimo titolo edilizio (concessione Edilizia n. 110 del 22.09.1987) riguardava la costruzione del sopraddetto intercapedine posto a tergo del fabbricato successivamente utilizzato per posizionarvi le cantine delle unità immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse), <u>pertanto l'utilizzo dell'intercapedine come cantine deve ritenersi non legittimato da alcun titolo edilizio</u>.**

Relativamente al lotto 5 in questione il perito ha riscontrato che alcune *"modeste difformità rispetto al progetto (p. es. eliminazione di elementi tondi dei balconi e delle facciate etc.) possono essere sanate ai sensi dell'art.34 bis, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001"*.

Per la sopra detta unità immobiliare non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE., non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico,

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

non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sulla continuità delle trascrizioni e su ogni maggiore dettaglio si rimanda a quanto indicato in perizia.

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Sul bene sopra descritto formante il lotto n. 5 è presente l'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta a L'Aquila il 18.12.2013 reg. gen. n. 21976 reg. part. n.1694, e sola trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritto a L'Aquila l'11.09.2024 reg. gen. n. 17052 e reg. part. n. 14369. Formalità che verranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva a seguito delle formalità relative al decreto di trasferimento.

- Disponibilità del bene immobile: il bene sopra detto è occupato da terzo soggetto estraneo alla procedura esecutiva in virtù di contratto di locazione con decorrenza 1.05.2024 (4 anni + 4 anni) opponibile alla procedura esecutiva. Canone mensile € 300,00.

- **Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in senso formale poiché per l'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma da quanto emerge in perizia e da informazioni acquisite in sede di sopralluogo è emersa una gestione di fatto del condominio dal parte degli occupanti volenterosi con una spesa media annua di circa euro 200,00 per la per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.).

- **PREZZO BASE**: **<u>€ 59.751,36</u> (Euro cinquantanovemila settecentocinquantuno virgola trentasei).**

Il prezzo è stato determinato tendendo conto dei relativi abbattimenti ed anche in virtù del valore attribuito al locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato. Il locale cantina è pertanto da considerarsi abusivo e per il quale non è possibile procedere alla sanatoria. Potrà essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione (vedi perizia). Inoltre il valore del prezzo base d'asta è stato determinato tenendo conto degli oneri per l'accertamento di conformità, ai sensi dell'art.36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e per correggere alcune difformità rispetto al progetto (p. es. eliminazione di elementi tondi dei balconi e delle facciate etc.), valutati sommariamente in € 2.000,00 (oblazione e spese tecniche).

- **OFFERTA MINIMA: <u>€ 44.813,52</u> (Euro quarantaquattromila ottocentotredici virgola cinquantadue)**, pari al 75% del prezzo base.

- **CAUZIONE**: **<u>almeno pari al 10% del prezzo offerto (a titolo esemplificativo prezzo offerto € 44.813,52 cauzione minima € 4.481,35)</u>**.

- **RILANCIO MINIMO di gara: € 2.000,00.**

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.

*****

<u>LOTTO 6</u>

- **(Bene 6)**: Diritto di piena proprietà 1/1 su un appartamento ubicato a Celano (AQ), Via Sardellino (tratto urbano della S.S. 696) n. 55, scala B, interno 5, piano T-3, censito al

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

NCEU di detto Comune al foglio n. 18, p.lla 483, sub. 17, cat. A/2, classe 3, vani 5, superficie catastale 79 mq., rendita € 361,52, piano T e 3.

DESCRIZIONE: Il bene sopra indicato costituente il **lotto 6,** è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala B, interno 5, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina posta al piano terra dello stabile. In catasto l'indirizzo risulta S.S. n.5 bis Vestina Sarentina. L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere da letto e due balconi. L'unità immobiliare confina ad ovest con il sub. 10, ad est con il sub. 18 ed il vano scala sub. 24, e sugli altri due lati affaccia sulla corte comune (sub.1).

STATO DI CONSERVAZIONE: L'unità immobiliare residenziale in oggetto presenta finiture di discreta qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocuttura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.1972) per cui, pur risultando l'unità immobiliare in oggetto in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, strutturale ed impiantistica.

PARTI COMUNI: Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.24) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub. 22). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n. 6 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n. 419 (lotto n.11).

SITUAZIONE URBANISTICA: Dall'esame della perizia emerge che nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parameri:- Hmax = ml 10,50;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- distanze dai confini= 5,00 ml;- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.. In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:- Uf = 0.40 mq/mq;- Rc = 35% di Sf; Hmax delle fronti = ml 10,50;- distanze dai confini = ml 5;- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.

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. Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine). Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle

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

norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625. **Sempre dalla perizia emerge che l'ultimo titolo edilizio (concessione Edilizia n. 110 del 22.09.1987) riguardava la costruzione del sopraddetto intercapedine posto a tergo del fabbricato successivamente utilizzato per posizionarvi le cantine delle unità immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse), pertanto l'utilizzo dell'intercapedine come cantine deve ritenersi non legittimato da alcun titolo edilizio.**

Relativamente al lotto 6 in questione il perito ha riscontrato che alcune *"modeste difformità rispetto al progetto (p. es.. eliminazione di elementi tondi dei balconi e delle facciate etc.) possono essere sanate ai sensi dell'art.34 bis, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001".*

Per la sopra detta unità immobiliare 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.

Sulla continuità delle trascrizioni e su ogni maggiore dettaglio si rimanda a quanto indicato in perizia.

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Sul bene sopra descritto formante il lotto n. 6 è presente l'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta a L'Aquila il 18.12.2013 reg. gen. n. 21976 reg. part. n.1694, e sola trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritto a L'Aquila l'11.09.2024 reg. gen. n. 17052 e reg. part. n. 14369. Formalità che verranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva a seguito delle formalità relative al decreto di trasferimento.

- Disponibilità del bene immobile: il bene sopra detto è occupato da terzo soggetto estraneo alla procedura esecutiva in virtù di contratto di locazione con decorrenza 1.04.2025 (4 anni + 4 anni) non opponibile alla procedura esecutiva. Canone mensile € 270,00.

- **Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in senso formale poiché per l'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma da quanto emerge in perizia e da informazioni acquisite in sede di sopralluogo è emersa una gestione di fatto del condominio dal parte degli occupanti volenterosi con una spesa media annua di circa euro 200,00 per la per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.).

- **PREZZO BASE**: **€ 57.820,84 (Euro cinquantasettemila ottocentoventi virgola ottantaquattro).**

Il prezzo è stato determinato tendendo conto dei relativi abbattimenti ed anche in virtù del valore attribuito al locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato. Il locale cantina è pertanto da considerarsi abusivo e per il quale non è possibile procedere alla sanatoria. Potrà essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione (vedi perizia). Inoltre il valore del prezzo base d'asta è stato determinato tenendo conto degli oneri per l'accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e per correggere alcune

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

difformità rispetto al progetto (p. es. eliminazione di elementi tondi dei balconi e delle facciate etc.), valutati sommariamente in € 2.000,00 (oblazione e spese tecniche).
- **OFFERTA MINIMA: € 43.365,63 (Euro quarantatremila trecentosessantacinque virgola sessantatre)**, pari al 75% del prezzo base.
- **CAUZIONE**: **almeno pari al 10% del prezzo offerto (a titolo esemplificativo prezzo offerto € 43.365,63 cauzione minima € 4.336,56)**.
- **RILANCIO MINIMO di gara: € 2.000,00.**
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 7

- **(Bene 7**): Diritto di piena proprietà 1/1 su un appartamento ubicato a Celano (AQ), Via Sardellino (tratto urbano della S.S. 696) n. 55, scala B, interno 7, piano T-4, censito al NCEU di detto Comune al foglio n. 18, p.lla 483, sub. 19, cat. A/2, classe 1, vani 3,5, superficie catastale 70 mq., rendita € 180,76, piano T e 4.

DESCRIZIONE: Il bene sopra indicato costituente il **lotto 7,** è rappresentato da un appartamento mansardato posto al quarto piano, scala B, interno 7, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina posta al piano terra dello stabile. In catasto l'indirizzo risulta S.S. n.5 bis Vestina Sarentina. L'appartamento è composto da un ingresso con angolo cottura e soggiorno, un bagno, una camera da letto ed un ripostiglio. L'appartamento confina ad ovest con il sub. 12, ad est con il sub. 20 e con la scala condominiale (sub.24). Gli altri due lati affacciano sulla corte comune (sub.1).
STATO DI CONSERVAZIONE: L'unità immobiliare residenziale in oggetto presenta finiture di discreta qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocuttura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.1972) per cui, pur risultando l'unità immobiliare in oggetto in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, strutturale ed impiantistica.
PARTI COMUNI: Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.24) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub. 22). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n. 7 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n. 419 (lotto n.11).
SITUAZIONE URBANISTICA: Dall'esame della perizia emerge che nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parameri:- Hmax = ml 10,50;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- distanze dai confini= 5,00 ml;- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti

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

N.T.A.. In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:- Uf = 0.40 mq/mq;- Rc = 35% di Sf; Hmax delle fronti = ml 10,50;- distanze dai confini = ml 5;- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.
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. Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine). Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625. **Sempre dalla perizia emerge che l'ultimo titolo edilizio (concessione Edilizia n. 110 del 22.09.1987) riguardava la costruzione del sopraddetto intercapedine posto a tergo del fabbricato successivamente utilizzato per posizionarvi le cantine delle unità immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse), pertanto l'utilizzo dell'intercapedine come cantine deve ritenersi non legittimato da alcun titolo edilizio.**
Relativamente al lotto 7 in questione il perito ha riscontrato che l'utilizzo del piano quarto (sottotetto) a fini residenziali non risulta autorizzato e nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 l'intero piano è destinato a lavatoi, stenditoi e riserve idriche. Pertanto anche tale modifica deve ritenersi non legittimata da titoli edilizi.
In mancanza di titolo edilizio ed in caso di abusività insanabile l'unità immobiliare in questione con la destinazione d'uso residenziale non potrà essere oggetto di successivi atti di trasferimento *inter vivos.*
Per la sopra detta unità immobiliare 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.

Sulla continuità delle trascrizioni e su ogni maggiore dettaglio si rimanda a quanto indicato in perizia.

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Sul bene sopra descritto formante il lotto n. 7 è presente l'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta a L'Aquila il 18.12.2013 reg. gen. n. 21976 reg. part. n.1694, e sola trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritto a L'Aquila l'11.09.2024 reg. gen. n. 17052 e reg. part. n. 14369. Formalità che verranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva a seguito delle formalità relative al decreto di trasferimento.

- Disponibilità del bene immobile: il bene sopra detto è occupato da terzo soggetto estraneo alla procedura esecutiva in virtù di contratto di locazione con decorrenza 08.04.2025 (4 anni + 4 anni) non opponibile alla procedura esecutiva. Canone mensile € 230,00.

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

- **Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in senso formale poiché per l'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma da quanto emerge in perizia e da informazioni acquisite in sede di sopralluogo è emersa una gestione di fatto del condominio dal parte degli occupanti volenterosi con una spesa media annua di circa euro 200,00 per la per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.).

-**PREZZO BASE**: **€ 35.585,14 (Euro trentacinquemila cinquecentottantacinque virgola quattordici).**
Il prezzo è stato determinato tendendo conto dei relativi abbattimenti ed anche in virtù del valore attribuito al locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato. Il locale cantina è pertanto da considerarsi abusivo e per il quale non è possibile procedere alla sanatoria. Potrà essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione (vedi perizia). Stesso discorso per l'appartamento sottotetto per il quale non si è rinvenuto titolo edilizio per la trasformazione da lavatoio a uso abitativo.
- **OFFERTA MINIMA: € 26.688,85 (Euro ventiseimila seicentottantotto virgola ottantacinque)**, pari al 75% del prezzo base.
- **CAUZIONE**: **almeno pari al 10% del prezzo offerto (a titolo esemplificativo prezzo offerto € 26.688,85 cauzione minima € 2.668,88)**.
- **RILANCIO MINIMO di gara: € 1.500,00.**
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 8

- **(Bene 8)**: Diritto di piena proprietà 1/1 su un appartamento ubicato a Celano (AQ), Via Sardellino (tratto urbano della S.S. 696) n. 55, scala B, interno 8, piano T-4, censito al NCEU di detto Comune al foglio n. 18, p.lla 483, sub. 20, cat. A/2, classe 1, vani 4, superficie catastale 93 mq., rendita € 206,58, piano T e 4.

DESCRIZIONE: Il bene sopra indicato costituente il **lotto 8,** è rappresentato da un appartamento mansardato posto al quarto piano, scala B, interno 8, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina posta al piano terra dello stabile. In catasto l'indirizzo risulta S.S. n.5 bis Vestina Sarentina. L'appartamento è composto da un ingresso con angolo cottura e soggiorno, un bagno, due camere da letto. L'appartamento è posto all'angolo sud-est del fabbricato e su tre lati affaccia sulla corte comune (sub.1) ed al lato sud-ovest confina con il sub. 19 ed il vano scala condominiale (sub.24).
STATO DI CONSERVAZIONE: L'unità immobiliare residenziale in oggetto presenta finiture di discreta qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocuttura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.1972) per cui, pur risultando l'unità

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

immobiliare in oggetto in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, strutturale ed impiantistica.

PARTI COMUNI: Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.24) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub. 22). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n. 8 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n. 419 (lotto n.11).

SITUAZIONE URBANISTICA: Dall'esame della perizia emerge che nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parameri:- Hmax = ml 10,50;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- distanze dai confini= 5,00 ml;- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.. In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:- Uf = 0.40 mq/mq;- Rc = 35% di Sf; Hmax delle fronti = ml 10,50;- distanze dai confini = ml 5;- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.

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. Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine). Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625. **Sempre dalla perizia emerge che l'ultimo titolo edilizio (concessione Edilizia n. 110 del 22.09.1987) riguardava la costruzione del sopraddetto intercapedine posto a tergo del fabbricato successivamente utilizzato per posizionarvi le cantine delle unità immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse), pertanto l'utilizzo dell'intercapedine come cantine deve ritenersi non legittimato da alcun titolo edilizio.**

Relativamente al lotto 8 in questione il perito ha riscontrato che l'utilizzo del piano quarto (sottotetto) a fini residenziali non risulta autorizzato e nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 l'intero piano è destinato a lavatoi, stenditoi e riserve idriche. Pertanto anche tale modifica deve ritenersi non legittimata da titoli edilizi.

In mancanza di titolo edilizio ed in caso di abusività insanabile l'unità immobiliare in questione con la destinazione d'uso residenziale non potrà essere oggetto di successivi atti di trasferimento *inter vivos.*

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

Per la sopra detta unità immobiliare 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.

Sulla continuità delle trascrizioni e su ogni maggiore dettaglio si rimanda a quanto indicato in perizia.

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Sul bene sopra descritto formante il lotto n. 8 è presente l'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta a L'Aquila il 18.12.2013 reg. gen. n. 21976 reg. part. n.1694, e sola trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritto a L'Aquila l'11.09.2024 reg. gen. n. 17052 e reg. part. n. 14369. Formalità che verranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva a seguito delle formalità relative al decreto di trasferimento.

- **Disponibilità del bene immobile:** il bene sopra detto è occupato da terzo soggetto estraneo alla procedura esecutiva in virtù di contratto di locazione con decorrenza 04.04.2025 (4 anni + 4 anni) non opponibile alla procedura esecutiva. Canone mensile € 230,00.
- **Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in senso formale poiché per l'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma da quanto emerge in perizia e da informazioni acquisite in sede di sopralluogo è emersa una gestione di fatto del condominio dal parte degli occupanti volenterosi con una spesa media annua di circa euro 200,00 per la per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.).

-**PREZZO BASE**: **€ 43.965,64 (Euro quarantatremila novecentosessantacinque virgola sessantaquatto).**
Il prezzo è stato determinato tendendo conto dei relativi abbattimenti ed anche in virtù del valore attribuito al locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato. Il locale cantina è pertanto da considerarsi abusivo e per il quale non è possibile procedere alla sanatoria. Potrà essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione (vedi perizia). Stesso discorso per l'appartamento sottotetto per il quale non si è rinvenuto titolo edilizio per la trasformazione da lavatoio a uso abitativo.
- **OFFERTA MINIMA: € 32.974,23 (Euro trentaduemila novecentosettantaquattro virgola ventitre)**, pari al 75% del prezzo base.
- **CAUZIONE**: **almeno pari al 10% del prezzo offerto (a titolo esemplificativo prezzo offerto € 32.974,23 cauzione minima € 3.297,42)**.
- **RILANCIO MINIMO di gara: € 1.500,00.**
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 9

- **(Bene 9)**: Diritto di piena proprietà 1/1 locale commerciale ubicato a Celano (AQ), Via Sardellino (tratto urbano della S.S. 696) n. 51-53, piano T, censito al NCEU di detto

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

Comune al foglio n. 18, p.lla 483, sub. 2, cat. C/1, classe 8, superficie catastale 108 mq., rendita € 2.282,07, piano T.

DESCRIZIONE: Il bene sopra indicato costituente il **lotto 9,** è rappresentato da un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra. In catasto l'indirizzo risulta S.S. n.5 bis Vestina Sarentina. Il locale commerciale posto al piano terra del fabbricato sul lato anteriore sud-ovest affaccia sulla corte comune (sub.1) e sugli altri lati confina con i sub. 21, 22, 23 e 24 (beni comuni non censibili, con la cantina del sub. 12 e con il sub. 25).
Il locale commerciale si compone di due ambienti simmetrici con ingressi autonomi e dotati entrambi di un piccolo servizio igienico, ma catastalmente risulta un'unica unità immobiliare. I due ambienti sono attualmente separati con una parete in cartongesso.
STATO DI CONSERVAZIONE: Il fabbricato in cui ricade il locale commerciale in questione è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.1972) per cui risente di una inevitabile vetustà edilizia, strutturale ed impiantistica.
PARTI COMUNI: Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) a cui si accede dopo aver attraversato la particella n. 419 (lotto n.11) che costituisce l'ingresso pedonale e carrabile dalla pubblica via.
SITUAZIONE URBANISTICA: Dall'esame della perizia emerge che nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parameri:- Hmax = ml 10,50;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- distanze dai confini= 5,00 ml;- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.. In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:- Uf = 0.40 mq/mq;- Rc = 35% di Sf; Hmax delle fronti = ml 10,50;- distanze dai confini = ml 5;- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.
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. Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine). Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625. **Sempre dalla perizia emerge che l'ultimo titolo edilizio (concessione Edilizia n. 110 del 22.09.1987) riguardava la costruzione del sopraddetto intercapedine posto a tergo del fabbricato. Nelle**

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

previsioni di progetto il piano terra dell'immobile era destinato a garage, cantinati e vani tecnici. Non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione per il non previsto utilizzo della parte centrale del piano (a cavallo del giunto tecnico) come locale commerciale e, dunque, l'intervento deve ritenersi non legittimato da alcun titolo edilizio.
In mancanza di titolo edilizio ed in caso di abusività insanabile il locale in questione con la destinazione d'uso commerciale non potrà essere oggetto di successivi atti di trasferimento *inter vivos.*
Per il sopra detto locale 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.

Sulla continuità delle trascrizioni e su ogni maggiore dettaglio si rimanda a quanto indicato in perizia.

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Sul bene sopra descritto formante il lotto n. 9 è presente l'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta a L'Aquila il 18.12.2013 reg. gen. n. 21976 reg. part. n.1694, e sola trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritto a L'Aquila l'11.09.2024 reg. gen. n. 17052 e reg. part. n. 14369. Formalità che verranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva a seguito delle formalità relative al decreto di trasferimento.

- Disponibilità del bene immobile: il bene sopra detto risulta libero.
- **Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in senso formale poiché per l'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma da quanto emerge in perizia e da informazioni acquisite in sede di sopralluogo è emersa una gestione di fatto del condominio dal parte degli occupanti volenterosi con una spesa media annua di circa euro 150,00 per la per la pulizia del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (pompe di sollevamento acqua etc.).

-**PREZZO BASE**: **€ 68.068,68 (Euro sessantottomila sessantotto virgola sessantotto).**
Il prezzo è stato determinato tendendo conto dei relativi abbattimenti anche in virtù della mancanza del titolo edilizio per il cambio d'uso da garage/cantine a locale commerciale (vedi meglio in perizia).
- **OFFERTA MINIMA: € 51.051,51 (Euro cinquantunomila cinquantuno virgola cinquantuno)**, pari al 75% del prezzo base.
- **CAUZIONE**: **almeno pari al 10% del prezzo offerto (a titolo esemplificativo prezzo offerto € 51.051,51 cauzione minima € 5.105,15)**.
- **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.

******

LOTTO 10

- **(Bene 10)**: Diritto di piena proprietà 1/1 fabbricato commerciale ubicato a Celano (AQ), Via Sardellino (tratto urbano della S.S. 696) n. 43, piano T, censito al NCEU di detto Comune al foglio n. 18, p.lla 603, cat. D/8, rendita € 1.580,36, piano T.

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

DESCRIZIONE: Il bene sopra indicato costituente il **lotto 10,** è rappresentato da un immobile a destinazione commerciale costituito dal solo piano terra con struttura in acciaio e tamponature in blocchi di calcestruzzo di superficie pari a 392,19 mq.. In catasto l'indirizzo risulta S.S. n.5 bis Vestina Sarentina. L'immobile confina a nord-ovest con il mappale 1125, a sud-est con i mappali 270 e 350, a sud-ovest con il mappale n. 483 e dall'altro lato con il mappale 419.

STATO DI CONSERVAZIONE: Il fabbricato è stato realizzato negli anni '60 (licenza edilizia n. 3432 del 5.01.1966) e poi ristrutturato con DIA 75/05 prot. 11976 del 13.09.2005) risulta pertanto in discreto stato di conservazione pur risentendo di una inevitabile vetustà strutturale.

PARTI COMUNI: Non vi sono parti comuni con altri immobili. L'accesso al fabbricato commerciale (fg.18. plla. 603) è garantito attraverso il passaggio sulla particella n. 419 (lotto n.11) dalla pubblica via.

SITUAZIONE URBANISTICA: Dall'esame della perizia emerge che nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parameri:- Hmax = ml 10,50;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- distanze dai confini= 5,00 ml;- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.. In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:- Uf = 0.40 mq/mq;- Rc = 35% di Sf; Hmax delle fronti = ml 10,50;- distanze dai confini = ml 5;- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.

Sempre dalla perizia emerge quanto segue: *"L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Le particelle distinte al N.C.T. al fg.18 n.483 e al fg.18 n.603 (ora Enti Urbani perchè edificate) derivano dalla soppressione delle particelle individuate al fg.18 n.143 e n.311, acquistate per l'intero da …….. con sede .....(.....) e p.IVA …….. con atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689, trascritto a L'Aquila in data 15.01.1982 R.G.70 e R.P.588 da …….. nato ……..(.....) il ……., c.f.…….. Nell'atto di compravendita si rappresenta che sul terreno compravenduto insiste un fabbricato della superficie utile coperta di 411,44 mq. in struttura metallica e tamponature a blocchi di cemento (ora individuato al mappale n.603 cat.D/8) la cui scheda catastale del 10.11.1981 prot.95, alla data della compravendita, non era ancora agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e che era stato edificato a seguito di Licenza edilizia n.3432 del 05.01.1966 ed Autorizzazione del Genio Civile di Avezzano*

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

prot.9252 del 13.08.1965. Nell'accesso agli atti si è rinvenuto un Certificato di Agibilità prot.8470 del 06.07.2006, a favore di ……., a seguito di una D.I.A. del 13.09.2005 prot.11976 rilasciata in data 19.10.2005. Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde a quello rappresentato nella D.I.A. del 13.09.2005, ad eccezione della presenza, all'esterno del fabbricato in aderenza al lato sud-est, di un piccolo manufatto in muratura in disuso (altezza media di circa 1,55 m. e superficie di circa 6,60 mq.) e di una tettoia in acciaio chiusa con un telo. Detti manufatti non vengono computati nella stima dell'immobile e si ritiene che andrebbero rimossi".

Per il sopra detto locale 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.

Sulla continuità delle trascrizioni e su ogni maggiore dettaglio si rimanda a quanto indicato in perizia.

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Sul bene sopra descritto formante il lotto n. 10 è presente l'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta a L'Aquila il 18.12.2013 reg. gen. n. 21976 reg. part. n.1694, e sola trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritto a L'Aquila l'11.09.2024 reg. gen. n. 17052 e reg. part. n. 14369. Formalità che verranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva a seguito delle formalità relative al decreto di trasferimento.

- Disponibilità del bene immobile: il fabbricato commerciale è occupato da terzo soggetto estraneo alla procedura esecutiva in virtù di contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo stipulato con la parte esecutata con decorrenza 1.09.2019 (6 anni + 6 anni) opponibile alla procedura esecutiva con un canone mensile rideterminato in € 900,00.
- **Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali. Si tratta di una unità immobiliare singola costituita dal fabbricato e dalla sua corte esclusiva. L'unica area in comune con l'adiacente mappale n.483 è l'accesso carrabile da via Sardellino (mappale 419) la cui manutenzione è dovuta da parte di tutti gli utilizzatori.

-**PREZZO BASE**: **€ 298.025,18 (Euro duecentonovantottomila venticinque virgola diciotto).**
Il prezzo è stato determinato tendendo conto dei relativi abbattimenti anche in virtù della vetustà strutturale, tenendo altresì conto degli oneri stimati in complessivi € 7.000,00 per la demolizione dei piccoli manufatti esterni (tettoia in acciaio, manufatto in muratura in stato di abbandono) e relative spese tecniche (vedi meglio in perizia).
- **OFFERTA MINIMA: € 223.518,88 (Euro duecentoventitremila cinquecentodiciotto virgola ottantotto)**, pari al 75% del prezzo base.
- **CAUZIONE**: **almeno pari al 10% del prezzo offerto (a titolo esemplificativo prezzo offerto € 223.518,88 cauzione minima € 22.351,89)**.
- **RILANCIO MINIMO di gara: € 10.000,00.**
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.

******

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

LOTTO 11

- (**Bene 11**): Diritto di piena proprietà 1/1 terreno ubicato a Celano (AQ), Via Sardellino (tratto urbano della S.S. 696) censito al catasto terreni di detto Comune al foglio n. 18, p.lla 419, qualità seminativo o arborato, classe 2, superficie 97 mq., reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,53.

DESCRIZIONE: Il bene sopra indicato costituente il **lotto 11,** è rappresentato da un terreno **divenuto percorso stradale pavimentato utilizzato per raggiungere i fabbricati individuati ai mappali 483 e 603 dalla via pubblica. Nello stato di fatto il bene appare mediamente sufficiente per il passaggio pedonale e carrabile e costituisce l'unico accesso carrabile ai predetti immobili.**

PARTI COMUNI: il terreno è di fatto esso stesso un bene comune utilizzato per l'accesso ai fabbricati retrostanti sopra citati.

SITUAZIONE URBANISTICA: Dall'esame della perizia emerge che nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) il terreno in oggetto ricade in Zona B2 - Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parameri:- Hmax = ml 10,50;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- distanze dai confini= 5,00 ml;- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.. In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:- Uf = 0.40 mq/mq;- Rc = 35% di Sf; Hmax delle fronti = ml 10,50;- distanze dai confini = ml 5;- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A.

Sempre dalla perizia emerge che sul terreno in questione non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il terreno individuato al fg.18 n.419 di Celano (AQ) non è edificato ma risulta già utilizzato a fini edificatori per la costruzione dei fabbricati ai mappali n.483 e n.603. Nel particolare planimetrico sc. 1:1000 della planimetria catastale in scala 1:200 del fabbricato commerciale n.603 (lotto 10), viene evidenziato con una freccia il passaggio sul terreno n.419 per l'accesso da via Sardellino.

Sulla continuità delle trascrizioni e su ogni maggiore dettaglio si rimanda a quanto indicato in perizia.

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Sul bene sopra descritto formante il lotto n. 11 è presente l'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta a L'Aquila il 18.12.2013 reg. gen. n. 21976 reg. part. n.1694, e sola trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritto a L'Aquila l'11.09.2024 reg. gen. n. 17052 e reg. part. n. 14369. Formalità che verranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva a seguito delle formalità relative al decreto di trasferimento.

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 immobile:** il terreno risulta libero.
- **Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali ma, comunque, gli utilizzatori di detto terreno (passaggio carrabile e pedonale) dovranno farsi carico della sua manutenzione.

-**PREZZO BASE**: **€ 14.550,00 (Euro quattordicimila cinquecentocinquanta virgola zero zero).**
Il prezzo è stato determinato tendendo conto che il terreno non sia appetibile sul mercato immobiliare essendo di fatto un percorso pedonale e carrabile per l'accesso ai fabbricati costruiti sui mappali n.483 e n.603. Considerando che, nell'impossibilità di utilizzare detto percorso, risulterebbero intercluse all'accesso carrabile 16 unità immobiliari residenziali e 2 unità immobiliari commerciali (vedi meglio in perizia).
- **OFFERTA MINIMA: € 10.912,50 (Euro diecimila novecentododici virgola cinquanta)**, pari al 75% del prezzo base.
- **CAUZIONE**: **almeno pari al 10% del prezzo offerto (a titolo esemplificativo prezzo offerto € 10.912,50 cauzione minima € 1.091,25)**.
- **RILANCIO MINIMO di gara: € 500,00.**
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.astetelematiche.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 22.09.2026 (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, 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, co. 5, D.M. n. 32/2015.

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

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 del 25% rispetto 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;

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

- 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 comunicazione 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 000000310104**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il bonifico, con causale "ASTA" RG 73/2024, 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.

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

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 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

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

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).
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 **nonché al deposito della dichiarazione prevista dall'art. 585, ultimo comma c.p.c. in conformità di quanto previsto nei modelli allegati all'ordinanza di vendita.**
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 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. 73/2024 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 procedente 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

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

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'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..

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.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 Astegiudiziarie Inlinea S.p.a. al tel. 0586.20141.

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 Giudice dell'Esecuzione:

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

- 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, 19.05.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Roberto Walter Berardini

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