

TRIBUNALE DI AVEZZANO

Esecuzioni Immobiliari

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

4° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto dr. Giuseppe Altieri, notaio in Avezzano, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avezzano ex art. 591 bis c.p.c. in data 12/4/2022 nel procedimento esecutivo n. 82/2019+91/2019+119/2019 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **23 settembre 2026 alle ore 10,00**, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla l. n. 47/85 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 cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione. L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

LOTTO N. 3:

Bene N° 4 - Magazzino ubicato ad Avezzano (AQ) - Via Monte Grappa N. 28.

Unità immobiliare ad uso magazzino al piano terra, distinta nel N.C.E.U. nel Comune di Avezzano foglio 29, p.lla 1611, sub. 3, cat. C/2, classe 5, consistenza 54 mq e superficie catastale di 65 mq, r.c. € 119,92, via Monte Grappa snc, Piano T.

Detto magazzino, che attualmente è adibito ad unità commerciale, è costituito da un unico ambiente con retrostante w.c. e ripostiglio ricadenti sulla particella limitrofa distinta con il numero 1475 dello stesso foglio.

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

Prezzo base: € 32.122,82 (Euro trentaduemilacentoventidue/82).

Offerta minima: € 24.092,12 (Euro ventiquattromilanovantadue/12), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

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

LOTTO N. 4:

Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via Monte Grappa n. 30.

Unità immobiliare ad uso magazzino al piano terra, distinta nel N.C.E.U. nel Comune di Avezzano foglio 29, p.lla 1611, sub. 4, cat. C/2, classe 5, consistenza 46 mq e superficie catastale di 61 mq, r.c. € 102,15, via Monte Grappa snc, Piano T.

Detto magazzino, che attualmente è adibito ad unità commerciale, è costituito da un unico ambiente con retrostante w.c. e ripostiglio ricadenti sulla particella limitrofa distinta con il numero 1475 dello stesso foglio.

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

Prezzo base: € 30.038,97 (Euro trentamila/trentotto/97).

Offerta minima: € 22.529,23 (Euro ventiduemilacinquecentoventinove/23), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

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

LOTTO N. 5:

Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via Nuova n. 86.

Unità immobiliare ad uso magazzino al piano terra, distinta nel N.C.E.U. del Comune di Avezzano foglio 55, p.lla 47, sub. 9, z.c. 2, cat. C/2, classe 5, consistenza 67 mq e superficie catastale di 80 mq, r.c. € 103,81, via Nuova, Piano T.

Detto magazzino, che attualmente è adibito ad uso ufficio per l'azienda, si sviluppa tutto al piano terra ed è costituito da tre ambienti, gli stessi sono collegati direttamente con una parte del subalterno 10 della stessa particella e foglio.

Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via Nuova n. 86.

Unità immobiliare ad uso magazzino al piano terra, distinta nel N.C.E.U. del Comune di Avezzano foglio 55, p.lla 47, sub. 10, z.c. 2, cat. C/2, classe 5, consistenza 61 mq e superficie catastale di 94 mq, r.c. € 94,51, via Nuova, Piano T.

Detto magazzino, nello stato di fatto per circa la metà è annesso al sub 9 ed è adibito ad uso ufficio per l'azienda, ed in parte utilizzato come locale deposito.

Gli immobili sono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base: € 58.041,56 (Euro cinquantottomilaquarantuno/56).

Offerta minima: € 43.531,17 (Euro quarantatremilacinquecentotrentuno/17), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

Disponibilità del bene: l'immobile è in uso ai debitori esecutati, per maggiori informazioni rivolgersi al Custode, Istituto Vendite Giudiziarie con ufficio in Avezzano, presso il Palazzo di Giustizia di Avezzano, Via Corradini (mail: ivgavezzano@gmail.com - Tel. 0863/1940168).

LOTTO N. 6:

Bene N° 8 - Fabbricato agricolo ubicato a Avezzano (AQ) - via Nuova n. 84.

Unità immobiliare a destinazione opificio al piano terra, distinta nel N.C.E.U. del Comune di Avezzano foglio 55, p.lla 47, sub. 11, z.c. 2, categoria D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", r.c. € 3.935,40, via Nuova, Piano T.

Essa ha una superficie netta di 744 mq e lorda di 782 mq ed è facente parte di un edificio di maggiore consistenza costituito da quattro unità immobiliari, ovvero dall'opificio in oggetto e da tre abitazioni, di cui due ultimate ed una in corso di costruzione. Lo stesso è stato realizzato con struttura portante in cemento armato ordinario, tutto fuori terra.

In detto opificio, che si sviluppa tutto al piano terra, si accede tramite la corte comune distinta con il subalterno 4, ha una forma rettangolare con un unico ambiente e viene utilizzato dall'azienda agricola per la rimessa di attrezzi agricoli.

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

Prezzo base: € 123.121,00 (Euro centoventitremilacentotrentuno/00).

Offerta minima: € 92.340,75 (Euro novantaduemilatrecentoquaranta/75), pari al 75% del prezzo base.

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Disponibilità del bene: l'immobile è in uso ai debitori esecutati, per maggiori informazioni rivolgersi al Custode, Istituto Vendite Giudiziarie con ufficio in Avezzano, presso il Palazzo di Giustizia di Avezzano, Via Corradini (mail: ivgavezzano@gmail.com - Tel. 0863/1940168).

LOTTO N. 7:

Bene N° 9 - Appartamento ubicato ad Avezzano (AQ) – via Nuova n. 84.

Unità immobiliare adibita ad uso abitazione al piano primo, distinta nel N.C.E.U. nel Comune di Avezzano foglio 55, p.lla 47, sub. 12, z.c. 2, classe 2, cat. A/2, Consistenza 8,5 vani, una superficie catastale totale di 246 mq e totale escluse le aree scoperte di 226 mq, r.c. € 460,94, via Nuova, piano 1, interno 1.

Composta da ingresso, pranzo-soggiorno, un disimpegno a cui si accede alla cucina con ripostiglio, altro stanzino, zona notte costituita da tre camere da letto e due bagni, inoltre è presente un grande terrazzo coperto da una tettoia.

L'unità immobiliare ha una superficie netta di 270 mq e lorda di 288 mq ed è parte di un edificio di maggiore consistenza costituito da quattro unità immobiliari, ovvero da un opificio e da tre abitazioni, di cui due ultimate ed una in corso di costruzione.

In detta abitazione, che si sviluppa tutta al piano primo, si accede tramite una scala in comune alle unità abitative.

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

Prezzo base: € 143.623,45 (Euro centoquarantatremilaseicentoventitre/45).

Offerta minima: € 107.717,59 (Euro centosettemilasettecentodiciassette/59), pari al 75% del prezzo base.

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 6.000,00

Disponibilità del bene: l'immobile è in uso ai debitori esecutati, per maggiori informazioni rivolgersi al Custode, Istituto Vendite Giudiziarie con ufficio in Avezzano, presso il Palazzo di Giustizia di Avezzano, Via Corradini (mail: ivgavezzano@gmail.com - Tel. 0863/1940168).

LOTTO N. 8:

Bene N° 10 - Appartamento ubicato ad Avezzano (AQ) – via Nuova n. 84.

Unità immobiliare adibita ad uso abitazione al piano primo, distinta nel N.C.E.U. nel Comune di Avezzano foglio 55, p.lla 47, sub. 13, z.c. 2, classe 2, cat. A/2, Consistenza 9 vani, una superficie catastale totale di 257 mq e totale escluse le aree scoperte di 226 mq, r.c. € 488,05, via Nuova, piano 1, interno 2.

Composta da ingresso, pranzo-soggiorno, un disimpegno a cui si accede alla cucina con ripostiglio, altro stanzino, zona notte costituita da tre camere da letto e due bagni, inoltre è presente un grande terrazzo coperto da una tettoia.

L'unità immobiliare è parte di un edificio di maggiore consistenza costituito da quattro unità immobiliari, ovvero da un opificio e da tre abitazioni, di cui due ultimate ed una in corso di costruzione.

In detta abitazione, che si sviluppa tutta al piano primo, si accede tramite una scala in comune alle unità abitative.

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

Prezzo base: € 149.724,27 (Euro centoquarantanovemilasettecentoventiquattro/27).

Offerta minima: € 112.293,21 (Euro centododicimiladuecentonovantatre/21), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 6.000,00

Disponibilità del bene: l'immobile è in uso ai debitori esecutati, per maggiori informazioni rivolgersi al Custode, Istituto Vendite Giudiziarie con ufficio in Avezzano, presso il Palazzo di Giustizia di Avezzano, Via Corradini (mail: ivgavezzano@gmail.com - Tel. 0863/1940168).

LOTTO N. 9:

Bene N° 11 - Appartamento ubicato ad Avezzano (AQ) – via Nuova n. 84.

Unità immobiliare adibita ad uso abitazione al piano secondo, distinta nel N.C.E.U. nel Comune di Avezzano foglio 55, p.lla 47, sub. 14, Categoria F/3 (in corso di costruzione), via Nuova, piano 2, interno 3. In detta unità, che si sviluppa tutta al piano secondo si accede da una scala in comune con le altre unità abitative ed allo stato attuale di trova allo stato grezzo, ovvero senza alcun tipo di finitura, ovvero rispetto al solo cemento armato è stata realizzata per la tamponatura esterna una sola fila di mattoni forati e senza infissi.

L'unità immobiliare è parte di un edificio di maggiore consistenza costituito da quattro unità immobiliari, ovvero da un opificio e da tre abitazioni, di cui due ultimate ed una in corso di costruzione.

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

Prezzo base: € 39.037,95 (Euro trentanovemilatrecentasette/95).

Offerta minima: € 29.278,47 (Euro ventinovemiladuecentosettantotto/47), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Disponibilità del bene: l'immobile allo stato attuale non può essere utilizzato essendo in corso di costruzione, pertanto è libero, per maggiori informazioni rivolgersi al Custode, Istituto Vendite Giudiziarie con ufficio in Avezzano, presso il Palazzo di Giustizia di Avezzano, Via Corradini (mail: ivgavezzano@gmail.com - Tel. 0863/1940168).

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.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. del giorno 16/10/2021:

LOTTO 3:

Corrispondenza catastale

Bene N°4: Non sussiste corrispondenza catastale. Si rilevano delle lievi difformità sulla mappa catastale esistente, inoltre è mancante della parte in ampliamento (w.c.+rip.), pertanto la variazione catastale è necessario redigere un Tipo Mappale per l'inserimento in catasto terreni del w.c. e ripostiglio ricadenti sulla particella limitrofa distinta con il numero 1475 dello stesso foglio, inoltre è necessario redigere un atto di aggiornamento nel NCEU per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, tali spese catastali ammontano ad € 1600,00, oltre le spese dovute per legge (iva, oneri previdenziali, ecc).

Normativa urbanistica

Bene N°4: Nella Variante Generale del Piano Regolatore di Avezzano il lotto su cui è edificato il fabbricato è ricadente in zona residenziali A1 (ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444).

Regolarità edilizia

Bene N°4: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per l'unità immobiliare in oggetto non risultano depositati progetti per la sua costruzione presso il comune di Avezzano, lo stesso risulta essere presente nella fotogrammetria realizzata nel 1959 e, secondo quando dichiarato all'allegato, nella perizia di conformità, della DIA presentata presso il comune di Avezzano il 29/11/2001 con Pos. 296/01) è stato realizzato in data antecedente il 1942. Non è stata riscontrata nessuna pratica edilizia, presso il comune di Avezzano, per il frazionamento dei subalterni 3 e 4 dell'ex sub.1. Per la regolarizzazione delle difformità va inoltrata presso il comune di Avezzano una SCIA in Sanatoria con le spese da sostenere riassunte in: Sanzione amministrativa € 1032,00, spese progettuali € 1500,00, per la variazione catastale è necessario redigere un Tipo Mappale per

l'inserimento in catasto terreni del w.c. e ripostiglio ricadenti sulla particella limitrofa distinta con il numero 1475 dello stesso foglio, inoltre è necessario redigere un atto di aggiornamento nel NCEU per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, tali spese catastali ammontano ad € 1600,00, oltre le spese dovute per legge (iva, oneri previdenziali, ecc).

LOTTO 4:

Corrispondenza catastale

Bene N°5: Non sussiste corrispondenza catastale. Si rilevano delle lievi difformità sulla mappa catastale esistente, inoltre è mancante della parte in ampliamento (w.c. + rip.), pertanto la variazione catastale è necessario redigere un Tipo Mappale per l'inserimento in catasto terreni del w.c. e ripostiglio ricadenti sulla particella limitrofa distinta con il numero 1475 dello stesso foglio, inoltre è necessario redigere un atto di aggiornamento nel NCEU per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, tali spese catastali ammontano ad €.1600,00, oltre le spese dovute per legge (iva, oneri previdenziali ecc).

Normativa urbanistica

Bene N°5: Nella Variante Generale del Piano Regolatore di Avezzano il lotto su cui è edificato il fabbricato è ricadente in zona residenziali A1 (ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444).

Regolarità edilizia

Bene N°5: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per l'unità immobiliare in oggetto non risultano depositati progetti per la sua costruzione presso il comune di Avezzano, lo stesso risulta essere presente nella fotogrammetria realizzata nel 1959 e, secondo quando dichiarato all'allegato, nella perizia di conformità, della DIA presentata presso il comune di Avezzano il 29/11/2001 con Pos. 296/01) è stato realizzato in data antecedente il 1942. Non è stata riscontrata nessuna pratica edilizia, presso il comune di Avezzano, per il frazionamento dei subalterni 3 e 4 dell'ex sub.1.

Comunque detta unità immobiliare è dotata di Permesso di Agibilità con prot. n. 31303 del 17/12/2001.

Per la regolarizzazione delle difformità va inoltrata presso il comune di Avezzano una SCIA in Sanatoria con le spese da sostenere riassunte in: Sanzione amministrativa € 1032,00, spese progettuali € 1500,00, per la variazione catastale è necessario redigere un Tipo Mappale per l'inserimento in catasto terreni del w.c. e ripostiglio ricadenti sulla particella limitrofa distinta con il numero 1475 dello stesso foglio, inoltre è necessario redigere un atto di aggiornamento nel NCEU per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, tali spese catastali ammontano ad € 1600,00, oltre le spese dovute per legge (iva, oneri previdenziali, ecc).

LOTTO 5:

Corrispondenza catastale

Bene N°6 e 7: Non sussiste corrispondenza catastale. Si ha una difformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato di fatto.

Normativa urbanistica

Bene N°6 e 7: Nella Variante Generale del Piano Regolatore di Avezzano il lotto su cui è edificato il fabbricato è ricadente in zona residenziali B3 (ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444).

Regolarità edilizia

Bene N°6 e 7: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'edificio di cui è facente parte l'unità immobiliare in oggetto è di vecchia costruzione, lo stesso è stato oggetto di lavori di riattamento autorizzati con Concessione Edilizia n°4687 del 02/10/1978 rilasciata dal comune di Avezzano il 18/09/1978 con Prot. n°21321. Il fabbricato attualmente risulta avere una conformazione diversa rispetto al progetto allegato alla Concessione Edilizia, sia come distribuzione interna, come aperture verso l'esterno che come profilo delle falde della copertura.

Per la regolarizzazione delle difformità va inoltrata presso il comune di Avezzano una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, nonché alla Regione Abruzzo sezione Genio Civile, con le spese da sostenere riassunte in: Sanzione per Permesso di Costruire in Sanatoria che è pari al doppio degli Oneri concessori che sono valutabili in €. 2500,00, diritti di segreteria €.150,00, spese progettuali €.7500,00, variazione catastale è necessario redigere un atto di aggiornamento nel NCEU per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, tali spese catastali ammontano ad €.800,00, oltre le spese dovute per legge (iva, oneri previdenziali, ecc).

LOTTO 6:

Corrispondenza catastale

Bene N°8: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si ha una corrispondenza delle planimetrie catastali rispetto allo stato di fatto.

Normativa urbanistica

Bene N°8: Nella Variante Generale del Piano Regolatore di Avezzano il lotto su cui è edificato il fabbricato è ricadente in zona residenziali B3 (ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444).

Regolarità edilizia

Bene N°8: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1982 ed è stato oggetto di Condonò Edilizio secondo la L. 47/85, la stessa è stata acquisita al prot. gen. n°18200 in data 10.05.86 e la pratica classificata con Pos. 3129, Mod. D/1. La pratica nel suo complesso risulta essere completa, di fatto è stato predisposto il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 47/85) previo pagamento degli oneri concessori, infatti nello stesso provvedimento è riportato: "stabilito che il contributo afferente la presente Concessione relativo all'art. 37 della L.47/85 ammonta complessivamente ad € 5.182,35 di cui € 3.070,54 afferenti il contributo per gli oneri di urbanizzazione, € 2.111,81 afferenti il contributo per il costo di costruzione".

Al momento del sopralluogo non si rilevano difformità sull'unità in oggetto rispetto al progetto allegato alla richiesta della Concessione Edilizia in Sanatoria.

LOTTO 7:

Corrispondenza catastale

Bene N°9: Non sussiste corrispondenza catastale. Non si ha una corrispondenza delle planimetrie catastali rispetto allo stato di fatto.

Normativa urbanistica

Bene N°9: Nella Variante Generale del Piano Regolatore di Avezzano il lotto su cui è edificato il fabbricato è ricadente in zona residenziali B3 (ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444).

Regolarità edilizia

Bene N°9: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1982 ed è stato oggetto di Condonò Edilizio secondo la L. 47/85, la stessa è stata acquisita al prot. gen. n°18200 in data 10.05.86 e la pratica classificata con Pos. 3129, Mod. A/1. La pratica nel suo complesso risulta essere completa, di fatto è stato predisposto il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 47/85) previo pagamento degli oneri concessori, infatti nello stesso provvedimento è riportato: "stabilito che il contributo afferente la presente Concessione relativo all'art. 37 della L.47/85 ammonta complessivamente ad € 10.017,65 di cui € 5.119,16 afferenti il contributo per gli oneri di urbanizzazione, € 4.898,49 afferenti il contributo per il costo di costruzione", c'è da precisare che la stessa richiesta comprende nel complesso le unità distinte con il sub 12, sub 13 e sub 14.

LOTTO 8:

Corrispondenza catastale

Bene N°10: Non sussiste corrispondenza catastale. Non si ha una corrispondenza delle planimetrie catastali rispetto allo stato di fatto.

Normativa urbanistica

Bene N°10: Nella Variante Generale del Piano Regolatore di Avezzano il lotto su cui è edificato il fabbricato è ricadente in zona residenziali B3 (ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444).

Regolarità edilizia

Bene N°10: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1982 ed è stato oggetto di Condonò Edilizio secondo la L. 47/85, la stessa è stata acquisita al prot. gen. n°18200 in data 10.05.86 e la pratica classificata con Pos. 3129, Mod. A/1. La pratica nel suo complesso risulta essere completa, di fatto è stato predisposto il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 47/85) previo pagamento degli oneri concessori, infatti nello stesso provvedimento è riportato: "stabilito che il contributo afferente la presente Concessione relativo all'art. 37 della L.47/85 ammonta complessivamente ad € 10.017,65 di cui € 5.119,16 afferenti il contributo per gli oneri di urbanizzazione, € 4.898,49 afferenti il contributo per il costo di costruzione", c'è da precisare che la stessa richiesta comprende nel complesso le unità distinte con il sub 12, sub 13 e sub 14.

Al momento del sopralluogo, sono state rilevate delle difformità rispetto alla documentazione progettuale, consistenti sulle tramezzature e sulla realizzazione della tamponatura più all'esterno, nel soggiorno, vicino al vano scala, nonché nella realizzazione di un piccolo vano per la caldaia con accesso dall'esterno, inoltre è presente sul terrazzo una tettoia anch'essa difforme rispetto alla documentazione progettuale.

Per la regolarizzazione delle difformità, dopo aver ritirato la Concessione Edilizia in Sanatoria, va inoltrata presso il comune di Avezzano una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, nonché alla Regione Abruzzo sezione Genio Civile, con le spese da sostenere riassunte in: Sanzione per Permesso di Costruire in Sanatoria che è pari al doppio degli Oneri concessori che sono valutabili in € 1.500,00, diritti di segreteria € 150,00, spese progettuali € 5.000,00,

variazione catastale è necessario redigere un atto di aggiornamento nel NCEU per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, tali spese catastali ammontano ad € 800,00, oltre le spese dovute per legge (iva, oneri previdenziali, ecc).

LOTTO 9:

Corrispondenza catastale

Bene N°11: Non si ha una corrispondenza delle planimetrie catastali rispetto allo stato di fatto.

Normativa urbanistica

Bene N°11: Nella Variante Generale del Piano Regolatore di Avezzano il lotto su cui è edificato il fabbricato è ricadente in zona residenziali B3 (ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444).

Regolarità edilizia

Bene N°11: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1982 ed è stato oggetto di Condono Edilizio secondo la L. 47/85, la stessa è stata acquisita al prot. gen. n°18200 in data 10.05.86 e la pratica classificata con Pos. 3129, Mod. A/1. La pratica nel suo complesso risulta essere completa, di fatto è stato predisposto il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 47/85) previo pagamento degli oneri concessori, infatti nello stesso provvedimento è riportato: "stabilito che il contributo afferente la presente Concessione relativo all'art. 37 della L.47/85 ammonta complessivamente a € 10.017,65 di cui € 5.119,16 afferenti il contributo per gli oneri di urbanizzazione, € 4.898,49 afferenti il contributo per il costo di costruzione", c'è da precisare che la stessa richiesta comprende nel complesso le unità distinte con il sub 12, sub 13 e sub 14.

Detta unità immobiliare allo stato attuale è in corso di costruzione ed è priva di ogni finitura, sono mancanti tutte le tramezzature interne ed il completamento delle tamponature esterne.

Per la regolarizzazione, dopo aver ritirato la Concessione Edilizia in Sanatoria, va inoltrata presso il comune di Avezzano una richiesta per il completamento dei lavori dove per le spese progettuali € 2.500,00 e le spese catastali ammontano ad € 800,00, oltre le spese dovute per legge (iva, oneri previdenziali, ecc).

Il tutto meglio specificato nella perizia in atti, alla quale ci si richiama integralmente, da considerarsi parte integrante del presente atto, anche in riferimento ad ulteriori informazioni non inserite nel presente avviso di vendita.

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

*** **

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 avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno **22 settembre 2026** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, co. 5, D.M. n. 32/2015.

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

Sono ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c.

Le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerente e procuratore legale) saranno dichiarate inammissibili.

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

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

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art. 2, co. 7, D.M. n. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

Nel caso in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi la vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva all'udienza fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del procuratore.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario partitario intestato al Tribunale di Avezzano al seguente **IBAN: IT92 T083 2740 4400 0000 0310104**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "ASTA", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno 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 "Pagamento di bolli digitali". La ricevuta XML (denominata Bollo) attestante l'avvenuto pagamento del bollo andrà allegata, insieme al cd. "Pacchetto Offerta" alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. Non potranno essere eseguiti bonifici per "cassa".
L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

La gara avrà la durata di 24 ore.

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, 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 o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista); qualora non sia stato indicato il termine o sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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

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

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 82/2019 R.G.E."; 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 oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Notaio Giuseppe Altieri (mail: aste@notaiavezzano.it). **La richiesta di appuntamento deve essere trasmessa con richiesta da inviare mediante il portale delle vendite telematiche.** Non saranno evase richieste di visita indirizzate con altre modalità.

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione sui siti casa.it, idealista.it e 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, 02/07/2026

