

TRIBUNALE DI AVEZZANO

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Gabriele Catarinacci, CF CTGRGL61E09A515A, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avezzano ex art. 591 bis c.p.c. in data 1° MARZO 2023 nel procedimento esecutivo n. 50/2022 R.E. norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **20 marzo 2025 alle ore 12:00**, presso il proprio studio sito in Avezzano (Aq) Via Cesare Battisti, 71, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.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.

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

-LOTTO nr. 1-

Piena proprietà di un immobile sito in Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 4-5

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare in fase di costruzione. Categoria residenziale - villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione. Villino Cat. A7, di vani 8,5. (Mq. 168 - superficie catastale), oltre: giardino, terrazza, balcone scoperto, loggia e garage (quest'ultimo Categoria C6 di mq 35 superficie catastale). I sub. 4 e 5 sono stati considerati insieme in quanto non sono state realizzate le tramezzature interne, pertanto non è stato possibile identificare l'esatta suddivisione e consistenza degli stessi.

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale. Nelle planimetrie e visure catastali effettuate, si riscontra l'individuazione esatta dei sub mediante tramezzature interne che delimitano il sub.4 dal sub.5, che però non sono state realizzate.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è stato lasciato incustodito per parecchi anni, e questo ha provocato un disfacimento delle opere realizzate: l'impiantistica è stata completamente rimossa, gli infissi interni ed esterni sono stati portati via. Sono presenti infiltrazioni nel vano scala e presenza di umidità al piano terra. La pavimentazione del terrazzo in alcuni punti risulta sollevata, pertanto dovrà essere rimossa e ricostruita. Si devono completare: l'intonaco della cucina, tutte le pavimentazioni, i rivestimenti dei bagni e della cucina, i tramezzi e gli intonaci al piano interrato. Le parti adibite a giardino sono visibilmente incolte e piene di erbacce. I locali dell'interrato, adibiti a garage, sono stati utilizzati come discarica, per cui il materiale rinvenuto necessita di campionamento e rimozione.

PARTI COMUNI

Sono presenti una rampa di accesso ai garage e un viale di ingresso alle abitazioni comuni con le altre tre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: sono costituite da travi rovesce in cemento armato collegate tra loro.

- Esposizione: relativamente alla parte non interrata, l'esposizione è Nord, Sud, Ovest.
- Altezza interna utile: locale interrato m. 2,30; piano terra e piano primo m. 2,70.
- Strutture verticali: le tamponature sono realizzate al piano interrato con muratura in laterizio ed ai piani fuori terra con rivestimento a cappotto su tamponatura in laterizio.
- Solai: con travetti prefabbricati e laterizi, gettati in opera.
- Copertura: è realizzata con tetto a cupola in cemento armato.
- Manto di copertura: in alluminio.
- Pareti esterne: in laterizio, cappotto termico ed intonachino; alcune pareti hanno rivestimento in materiale lapideo.
- Pareti interne: in laterizio ed intonaco da rifinire.
- Pavimentazione interna: da realizzare.
- Infissi esterni: non presenti.
- Infissi interni: non presenti.
- Volte: non presenti.
- Scale: in calcestruzzo armato.
- Impianto elettrico: sottotraccia e da ultimare.
- Impianto idrico: da ultimare.
- Impianto termico: autonomo, da ultimare.
- Altri impianti: non rilevati.
- Terreno esclusivo: mq. 387,55.
- Posto auto: garage identificato al sub.4.
- Soffitta, cantina o simili: non presente.
- Dotazioni condominiali: non presenti.
- Altro: i viali interni ed i marciapiedi sono pavimentati; il muretto di recinzione è in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 30/10/2009
Reg. gen. 17075 - Reg. part. 2443
Quota: 1

Importo: € 250.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 125.000,00

• Ipoteca volontaria derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 29/01/2010

Reg. gen. 1764 - Reg. part. 197

Quota: 1

Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 75.000,00

• Ipoteca della riscossione derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 02/11/2018

Reg. gen. 17139 - Reg. part. 1640

Importo: € 949.810,64

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 474.905,32

• Ipoteca alla Riscossione derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 08/07/2019

Reg. gen. 10551 - Reg. part. 1016

Importo: € 349.333,44

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 174.666,72

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a L'Aquila il 04/07/2022

Reg. gen. 12537 - Reg. part. 10155

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato insiste su un'area avente destinazione urbanistica B "Completamento edilizio".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- Permesso di Costruire n.44 prot. 7247 del 04/09/2007 - Progetto di variante allegato alla D.I.A. prot.n.3632 del 09/05/2003 redatto da Arch. ****omissis****

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- 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.

Lo stato di fatto è difforme da quanto individuato nell'elaborato progettuale allegato alla pratica di variante:

- non sono state realizzate le tramezzature al piano interrato;

- nonostante la disposizione degli ambienti interni sia la stessa, le misure rilevate in fase di sopralluogo non coincidono con quelle riportate in progetto;
- la recinzione esterna di accesso alle singole unità immobiliari, così come la scala esterna che collega il piano garage al piano terra, sono stati realizzati con andamento lineare anziché circolare.
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PREZZO

Prezzo Base: €. 58.000,00 (euro cinquantottomila//00);

Offerta minima: €. 43.500,00 (euro quarantatremilacinquecento//00) pari al 75% del prezzo base.

-Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

-Rilancio minimo in caso di gara: €. 2.500,00 (duemilacinquecento//00);

si specifica che in caso di presentazione dell'offerta e di rilancio in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi decimali.

-LOTTO nr 3-

Piena proprietà di un immobile sito in Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 8-9

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare in fase di costruzione. Categoria residenziale - villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione. Villino Cat. A7, di vani 8,5. (Mq. 164 - superficie catastale), oltre: giardino, terrazza, balcone scoperto, loggia e garage (Categoria C6 di mq 35 superficie catastale). I sub. 8 e 9 sono stati considerati insieme in quanto non sono state realizzate le tramezzature interne, pertanto non è stato possibile identificare l'esatta suddivisione e consistenza degli stessi.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *****omissis***** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *****omissis***** (Proprietà 1/1)

CORRISPONDENZA CATASTALE

Nelle planimetrie e visure catastali effettuate, si riscontra l'individuazione esatta dei sub mediante tramezzature interne che delimitano il sub.8 dal sub.9, che però non sono state realizzate.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è stato lasciato incustodito per parecchi anni, e questo ha provocato un disfacimento delle opere realizzate: l'impiantistica è stata completamente rimossa, gli infissi interni ed esterni sono stati portati via. Sono presenti infiltrazioni sul vano scale e risalite di umidità al piano terra. La pavimentazione del terrazzo in alcuni punti risulta sollevata, pertanto dovrà essere rimossa e ricostruita. Si devono completare: tutte le pavimentazioni, i rivestimenti dei bagni e della cucina, i tramezzi e gli intonaci al piano interrato. Le parti adibite a giardino sono visibilmente

incolte e piene di erbacce. I locali dell'interrato, adibiti a garage, sono stati utilizzati come discarica, per cui il materiale rinvenuto necessita di campionamento e rimozione.

PARTI COMUNI

Sono presenti una rampa di accesso ai garage e un viale di ingresso alle abitazioni comuni con le altre tre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: sono costituite da travi rovesce in cemento armato collegate tra loro.
- Esposizione: relativamente alla parte non interrata, l'esposizione è Nord, Sud.
- Altezza interna utile: locale interrato m. 2,30; piano terra e piano primo m. 2,70.
- Strutture verticali: le tamponature sono realizzate al piano interrato con muratura in laterizio ed ai piani fuori terra con rivestimento a cappotto su tamponatura in laterizio.
- Solai: con travetti prefabbricati e laterizi, gettati in opera.
- Copertura: è realizzata con tetto a cupola in cemento armato.
- Manto di copertura: in alluminio.
- Pareti esterne: in laterizio, cappotto termico ed intonachino; alcune pareti hanno rivestimento in materiale lapideo.
- Pareti interne: in laterizio ed intonaco da rifinire.
- Pavimentazione interna: da realizzare.
- Infissi esterni: non presenti.
- Infissi interni: non presenti.
- Volte: non presenti.
- Scale: in calcestruzzo armato.
- Impianto elettrico: sottotraccia e da ultimare.
- Impianto idrico: da ultimare.
- Impianto termico: autonomo, da ultimare.
- Altri impianti: non rilevati.
- Terreno esclusivo: mq. 188,40.
- Posto auto: garage identificato al sub.8.
- Soffitta, cantina o simili: non presente.
- Dotazioni condominiali: non presenti.
- Altro: i viali interni ed i marciapiedi sono pavimentati; il muretto di recinzione è in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 30/10/2009

Reg. gen. 17075 - Reg. part. 2443

Quota: 1

Importo: € 250.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 125.000,00

• Ipoteca volontaria derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 29/01/2010

Reg. gen. 1764 - Reg. part. 197

Quota: 1

Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 75.000,00

- Ipoteca della riscossione derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 02/11/2018
Reg. gen. 17139 - Reg. part. 1640
Importo: € 949.810,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 474.905,32
- Ipoteca alla Riscossione derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 08/07/2019
Reg. gen. 10551 - Reg. part. 1016
Importo: € 349.333,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 174.666,72
Trascrizioni
- Verbale di Pignoramento Immobili
Trascritto a L'Aquila il 04/07/2022
Reg. gen. 12537 - Reg. part. 10155
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato insiste su un'area avente destinazione urbanistica B "Completamento edilizio".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

- Permesso di Costruire n.44 prot. 7247 del 04/09/2007
- Progetto di variante allegato alla D.I.A. prot.n.3632 del 09/05/2003 redatto da Arch. *****omissis*****.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- 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.

Lo stato di fatto è difforme da quanto individuato nell'elaborato progettuale allegato alla pratica di variante:

- non sono state realizzate le tramezzature al piano interrato;
- nonostante la disposizione degli ambienti interni sia la stessa, le misure rilevate in fase di sopralluogo non coincidono con quelle riportate in progetto;
- la recinzione esterna di accesso alle singole unità immobiliari, così come la scala esterna che collega il piano garage al piano terra, sono stati realizzati con andamento lineare anziché circolare.

-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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PREZZO

Prezzo Base: € 65.340,00 (euro sessantacinquemilatrecentoquaranta//00);

Offerta minima: €. 49.005,00 (euro quarantanovemilacinque//00) pari al 75% del prezzo base.

-Caucione: pari al 25% del prezzo offerto.

-Rilancio minimo in caso di gara: €. 3.000,00 (tremila//00);

si specifica che in caso di presentazione dell'offerta e di rilancio in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi decimali.

-LOTTO nr 4-

Piena proprietà di un immobile sito in Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 10-11

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare in fase di costruzione. Categoria residenziale - villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione. Villino Cat. A7, di vani 8,5. (Mq. 168 - superficie catastale), oltre: giardino, terrazza, balcone scoperto, loggia e garage (Categoria C6 di mq 35 superficie catastale). I sub. 10 e 11 sono stati considerati insieme in quanto non sono state realizzate le tramezzature interne, pertanto non è stato possibile identificare l'esatta suddivisione e consistenza degli stessi.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *****omissis***** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *****omissis***** (Proprietà 1/1)

CORRISPONDENZA CATASTALE

Nelle planimetrie e visure catastali effettuate, si riscontra l'individuazione esatta dei sub mediante tramezzature interne che delimitano il sub.10 dal sub.11, che però non sono state realizzate.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è stato lasciato incustodito per parecchi anni, e questo ha provocato un disfacimento delle opere realizzate: l'impiantistica è stata completamente rimossa, gli infissi interni ed esterni sono stati portati via. Sono presenti infiltrazioni sul vano scala. La pavimentazione del terrazzo in alcuni punti risulta sollevata, pertanto dovrà essere rimossa e ricostruita. Si devono completare: tutte le pavimentazioni, gli intonaci delle scale, i rivestimenti dei bagni e della cucina, i tramezzi e gli intonaci al piano interrato. Le parti adibite a giardino sono visibilmente incolte e piene di erbacce. I locali dell'interrato, adibiti a garage, sono stati utilizzati come discarica, per cui il materiale rinvenuto necessita di campionamento e rimozione.

PARTI COMUNI

Sono presenti una rampa di accesso ai garage e un viale di ingresso alle abitazioni comuni con le altre tre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: sono costituite da travi rovesce in cemento armato collegate tra loro.
- Esposizione: relativamente alla parte non interrata, l'esposizione è Nord, Sud, Est.
- Altezza interna utile: locale interrato m. 2,30; piano terra e piano primo m. 2,70.
- Strutture verticali: le tamponature sono realizzate al piano interrato con muratura in laterizio ed ai piani fuori terra con rivestimento a cappotto su tamponatura in laterizio.
- Solai: con travetti prefabbricati e laterizi, gettati in opera.
- Copertura: è realizzata con tetto a cupola in cemento armato.
- Manto di copertura: in alluminio.

- Pareti esterne: in laterizio, cappotto termico ed intonachino; alcune pareti hanno rivestimento in materiale lapideo.
- Pareti interne: in laterizio ed intonaco da rifinire.
- Pavimentazione interna: da realizzare.
- Infissi esterni: non presenti.
- Infissi interni: non presenti.
- Volte: non presenti.
- Scale: in calcestruzzo armato.
- Impianto elettrico: sottotraccia e da ultimare.
- Impianto idrico: da ultimare.
- Impianto termico: autonomo, da ultimare.
- Altri impianti: non rilevati.
- Terreno esclusivo: mq. 526,55.
- Posto auto: garage identificato al sub.10.
- Soffitta, cantina o simili: non presente.
- Dotazioni condominiali: non presenti.
- Altro: i viali interni ed i marciapiedi sono pavimentati con betonelle; il muretto di recinzione è in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 30/10/2009

Reg. gen. 17075 - Reg. part. 2443

Quota: 1

Importo: € 250.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 125.000,00

- Ipoteca volontaria derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 29/01/2010

Reg. gen. 1764 - Reg. part. 197

Quota: 1

Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 75.000,00

- Ipoteca della riscossione derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 02/11/2018

Reg. gen. 17139 - Reg. part. 1640

Importo: € 949.810,64

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 474.905,32

- Ipoteca alla Riscossione derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 08/07/2019

Reg. gen. 10551 - Reg. part. 1016

Importo: € 349.333,44

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 174.666,72

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a L'Aquila il 04/07/2022

Reg. gen. 12537 - Reg. part. 10155
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato insiste su un'area avente destinazione urbanistica B "Completamento edilizio".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

- Permesso di Costruire n.44 prot. 7247 del 04/09/2007
- Progetto di variante allegato alla D.I.A. prot.n.3632 del 09/05/2003 redatto da Arch. *****omissis*****.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- 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.

Lo stato di fatto è difforme da quanto individuato nell'elaborato progettuale allegato alla pratica di variante:

- non sono state realizzate le tramezzature al piano interrato;
- nonostante la disposizione degli ambienti interni sia la stessa, le misure rilevate in fase di sopralluogo non coincidono con quelle riportate in progetto;
- la recinzione esterna di accesso alle singole unità immobiliari, così come la scala esterna che collega il piano garage al piano terra, sono stati realizzati con andamento lineare anziché circolare.

-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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PREZZO

Prezzo Base: €. 63.190,50 (euro sessantatremilacentonovanta//50);

Offerta minima: €. 47.392,88 (euro quarantasettemilatrecentonovantadue/88) pari al 75% del prezzo base.

-Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

-Rilancio minimo in caso di gara: €. 3.000,00 (tremila//00);

Si specifica che in caso di presentazione dell'offerta e di rilancio in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi 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 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.spazioaste.it

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 19 marzo 2025 (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.

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, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e NON soggetto a sospensione feriale); - l'importo versato a titolo di cauzione; - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste. All'offerta dovranno essere allegati:

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

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

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

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

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

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato). L'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale. In mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto per i lotti nn. 1 e 4 e una somma pari al venticinque per cento (25%) del prezzo offerto per il lotto n. 3, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario partitativo intestato al Tribunale di Avezzano al seguente **IBAN IT 92 T 08327 40440 000000 310104**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) – sezione Pagamenti pagoPA – Bollo su documento "Pagamento di bolli digitali". La ricevuta XML (denominata Bollo) attestante l'avvenuto pagamento del bollo andrà allegata, insieme al cd. "Pacchetto Offerta" alla PEC con cui viene inviata l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. Non potranno essere eseguiti bonifici per "cassa".

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

La gara avrà la durata di 24 ore. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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

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

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

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

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

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

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

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 50/2022 R.E. Tribunale di Avezzano" 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 adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, co. 4, d.lgs. n. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015) sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Avezzano. 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, Avv. Gabriele Catarinacci – CF: CTGRL61E09A515A con studio in Avezzano, Via Cesare Battisti, 71 (Email avvcatarinacci@yahoo.it - Tel.: 3473387469, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Gabriele Catarinacci, in Avezzano (Aq), Via Cesare Battisti, 71 (Tel.: 3473387469).

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando www.spazioaste.it al tel. 02 800 300 o mediante: garaimmobiliare@astalegale.net. 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 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 7 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Gabriele Catarinacci

