

TRIBUNALE DI AVEZZANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 73/2022 + 150/2018

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

Il sottoscritto Avv. Maria Pia Croce, C.F. CRCMRP80M65H501I, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avezzano ex art. 591 bis c.p.c., in data 22.11.2023 nel procedimento esecutivo n. 73/22+150/18 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno 15.04.2025 alle ore 16:00, presso il proprio studio in Avezzano (AQ), via Garibaldi 133, 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 Ministero 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 Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/01 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, purchè 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 UNO

Bene N° 1 – Diritto di proprietà su appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Luigi Vidimari n.50, piano T-2.

Appartamento al piano 2 di un complesso condominiale. Il bene si sviluppa su un unico piano ed è composto da sei vani, accessori e tre balconi, oltre ad una cantina al piano T. Il condominio si sviluppa su quattro livelli fuori terra, è dotato di scale interne di accesso ai vari piani e ai vari appartamenti, è dotato di spazi comuni interni all'edificio, è dotato di corte comune. L'accesso

avviene attraverso la corte comune dalla via pubblica Vidimari 50. Posto nel centro abitato di Avezzano, vicino a servizi di vario tipo e con possibilità di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1485, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona A2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4 La zona A2 del PRG è definita "Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo" che per la tipologia del caso è afferente all'art. 7.2 "Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo " delle N.T.A.

Situazione urbanistica e catastale:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. A seguito dell'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, sono emersi i seguenti documenti: - Concessione di Nulla Osta della commissione edilizia al Progetto con seduta del 08/03/1960. Il "Nulla Osta" è timbrato direttamente sui documenti progettuali; - Comunicazione di approvazione avente oggetto: Progetto Coop. "Magan Domus". numero 3028 di prot. del 12/03/1960; Presso l'Ufficio del Genio Civile di Avezzano sono emersi i seguenti documenti: - Autorizzazione del Genio Civile al Progetto con data 11/03/1960. L'Autorizzazione è timbrata direttamente sui documenti progettuali. - Lettera di Autorizzazione a Costruire. numero 3064 di prot. del 11/03/1960. In seguito all'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Avezzano, della documentazione presente presso il Genio Civile, dello stato di fatto e la verifica anche tramite planimetria catastale, emerge quanto segue: - Esistono difformità rilevate tra la planimetria presente nel Comune di Avezzano e lo stato attuale dei luoghi: 1) La ripartizione interna degli spazi è stata cambiata modificando, demolendo e ricostruendo nuova muratura in più punti dell'appartamento. 2) Mancano i certificati di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico, l'APE, certificato di ultimazione lavori, certificato di collaudo, certificato di agibilità. per sanare tali difformità sarà necessario procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria e pagare la relativa sanzione (art. 6 bis DPR 380/2001 - 1000 euro). Esiste continuità nelle trascrizioni. Non sussiste corrispondenza catastale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 DPR 6/6/2001, n. 380/2001 e dell'art. 40 comma 6 L. 28/02/1985 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.

Disponibilità del bene Lotto unico: occupato

Iva: vendita non soggetta a iva

Oneri condominiali: vi sono oneri condominiali che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Prezzo base Euro : € 50.391,70

Offerta minima Euro: € 37.793,77 Pari al 75% del prezzo base

Cauzione : pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO DUE

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T.

Terreno pianeggiante e seminativo di classe 2 nell'area del Comune di Scurcola Marsicana e fuori del centro abitato. Il terreno è recintato lungo il perimetro, escluso il confine con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fg.12 part.28). Inoltre è dotato di un accesso alla proprietà da via Contrada Unciti ed è servito da un bacino idrico che insiste sulla stessa proprietà. Posto fuori dai centri abitati, è più prossimo al centro abitato di Cappelle che non a quello di Scurcola Marsicana.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 27.

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

Destinazione urbanistica: Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona E2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.18 del 28/05/2004 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 21 ordinario del 30/07/2004 La zona E2 del PRG è definita " Zona Agricola" che per la tipologia del caso è afferente all'art. 25 delle N.T.A. (Testo variato con delibera di C.C. nn° 38 del 12/11/2009) che recita quanto segue: In questa zona è possibile realizzare interventi per la coltivazione dei terreni, per l'irrigazione degli stessi e quant'altro è necessario alla coltivazione ed alla protezione delle colture. Sono consentiti : a) interventi edilizi da adibire ad uso residenziale necessari per la conduzione del fondo nel rispetto dei seguenti parametri: - Unità minima aziendale 10.000 mq; - Lotto minimo 1.500 mq; - i. f.t. 0.03 mc/mq; - Volume massimo edificabile mc 800 b) I manufatti connessi alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari, impianti fissi di protezione dei prodotti, silos e altre opere di stoccaggio, impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento, nel rispetto dei seguenti indici: U.t. 0,015 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq; Lotto minimo 3.000 mq; Il lotto minimo di cui alle lettere a, b è valido solo per gli imprenditori agricoli a titolo principale. Valgono le agevolazioni e prescrizioni previste dall'art. 70 della L.R. n° 18/83. Inoltre la proprietà è lambita da una strada statale e le N.T.A. all'Art. 10 recitano: Zone destinate alla viabilità L'individuazione grafica delle strade ha valore indicativo fino alla redazione del progetto delle opere. Le strade sono classificate come segue: a) Strade di media importanza: strade 53 di 62 statali e provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10.50. Al di fuori della zona urbana, la distanza da osservare per l'ubicazione delle nuove costruzioni è di ml. 30.

Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1.

Bene composto da varie parti.

1) Porzione di Fabbricato posta al piano S2 S1 T e 1 di un edificio composto di due piani interrati e di due piani fuori terra. I vari piani del fabbricato sono collegati da una scala interna ed ogni piano si compone di più vani con varie e differenti destinazioni d'uso. I piani S1 ed S2 del fabbricato erano in stato di allagamento al momento in cui è stato effettuato il sopralluogo (Non si è potuto procedere con la verifica dello stato del luogo). Il piano T del fabbricato è adibito ad uso commerciale. Al piano 1 dello stesso fabbricato insiste un appartamento della stessa proprietà ed oggetto della presente procedura quale bene n°4 (Fg.12 part.28 sub.2).

- 2) N.2 serre di varia ed ampia superficie. In particolare, una delle serre è realizzata in vetro e metallo ed una in metallo e materie plastiche. Restano tracce di altre tre serre (in origine in struttura di metallo e copertura in materie plastiche) che allo stato attuale sono in stato di totale degrado.
- 3) Manufatti ad uso tecnologico e magazzini vari in stato di allagamento (non si è potuto procedere con la verifica dello stato dei luoghi).
- 4) Vasca trattamento acque.
- 5) Tettoia metallica (con copertura in stato di degrado).
- 6) Due manufatti ad uso magazzino realizzati in blocchi di cemento e copertura piana. Uno di questi ha in adiacenza una tettoia in struttura e copertura metallica. I due manufatti sono in adiacenza al muro perimetrale della proprietà nella parte che costeggia via Contrada Unciti.
- 7) Ampia area di terreno che costituisce anche corte comune e su cui insistono l'edificio, le serre, i manufatti e la tettoia. Il piazzale è recintato lungo il perimetro su tre lati, escluso il confine con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fig.12 part.27) ed è dotato di un doppio accesso alla proprietà da via Contrada Unciti e da via Tiburtina Valeria. Posto fuori dai centri abitati, è più prossimo al centro abitato di Cappelle che non a quello di Scurcola Marsicana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 28, Sub. 1, Categoria D10

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

Destinazione urbanistica: Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona E2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.18 del 28/05/2004 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 21 ordinario del 30/07/2004 La zona E2 del PRG è definita " Zona Agricola" che per la tipologia del caso è afferente all'art. 25 delle N.T.A. (Testo variato con delibera di C.C. nn° 38 del 12/11/2009) che recita quanto segue: In questa zona è possibile realizzare interventi per la coltivazione dei terreni, per l'irrigazione degli stessi e quant'altro è necessario alla coltivazione ed alla protezione delle colture. Sono consentiti : a) interventi edilizi da adibire ad uso residenziale necessari per la conduzione del fondo nel rispetto dei seguenti parametri: - Unità minima aziendale 10.000 mq; - Lotto minimo 1.500 mq; - i. f.t. 0.03 mc/mq; - Volume massimo edificabile mc 800 b) I manufatti connessi alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari, impianti fissi di protezione dei prodotti, silos e altre opere di stoccaggio, impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento, nel rispetto dei seguenti indici: U.t. 0,015 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq; Lotto minimo 3.000 mq; Il lotto minimo di cui alle lettere a, b è valido solo per gli imprenditori agricoli a titolo principale. Valgono le agevolazioni e prescrizioni previste dall'art. 70 della L.R. n° 18/83. Inoltre la proprietà è lambita da una strada statale e le N.T.A. all'Art. 10 recitano: Zone destinate alla viabilità L'individuazione grafica delle strade ha valore indicativo fino alla redazione del progetto delle opere. Le strade sono classificate come segue: a) Strade di media importanza: strade statali e provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10.50. Al di fuori della zona urbana, la distanza da osservare per l'ubicazione delle nuove costruzioni è di ml. 30.

Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 Porzione posta al piano 1 di un edificio composto di due piani interrati e di due piani fuori terra e collegati tra di loro da una scala interna comune. La rimanente porzione dell'edificio è posta ai livelli S2 S1 T e 1 ed è anche essa parte della presente procedura come facente parte del bene n°3 (Fig.12 part.28 sub.1). Il bene in oggetto è un appartamento destinato ad abitazione civile e non completamente rifinito in quanto nella zona giorno manca di pavimentazione. L'edificio insiste su un ampio piazzale, che è corte ad uso comune per l'intero edificio ed altri costruzioni presenti nel bene n°3. Sul piazzale insistono anche varie serre di ampia superficie, una vasca idrica, fabbricati ad uso tecnologico e vari altri ancora. Il piazzale è recintato lungo tre lati del suo perimetro, escluso il confine con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fig.12 part.27). Il bene in oggetto è dotato di un doppio accesso alla proprietà, ovvero da via Contrada

Unciti e da via Tiburtina Valeria. Posto fuori dai centri abitati, è più prossimo al centro abitato di Cappelle che non a quello di Scurcola Marsicana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 28, Sub. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona E2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.18 del 28/05/2004 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 21 ordinario del 30/07/2004 La zona E2 del PRG è definita " Zona Agricola" che per la tipologia del caso è afferente all'art. 25 delle N.T.A. (Testo variato con delibera di C.C. nn° 38 del 12/11/2009) che recita quanto segue: In questa zona è possibile realizzare interventi per la coltivazione dei terreni, per l'irrigazione degli stessi e quant'altro è necessario alla coltivazione ed alla protezione delle colture. Sono consentiti : a) interventi edilizi da adibire ad uso residenziale necessari per la conduzione del fondo nel rispetto dei seguenti parametri: - Unità minima aziendale 10.000 mq; - Lotto minimo 1.500 mq; - i. f.t. 0.03 mc/mq; - Volume massimo edificabile mc 800 b) I manufatti connessi alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari, impianti fissi di protezione dei prodotti, silos e altre opere di stoccaggio, impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento, nel rispetto dei seguenti indici: U.t. 0,015 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq; Lotto minimo 3.000 mq; Il lotto minimo di cui alle lettere a, b è valido solo per gli imprenditori agricoli a titolo principale. Valgono le agevolazioni e prescrizioni previste dall'art. 70 della L.R. n° 18/83. Inoltre la proprietà è lambita da una strada statale e le N.T.A. all'Art. 10 recitano: Zone destinate alla viabilità L'individuazione grafica delle strade ha valore indicativo fino alla redazione del progetto delle opere. Le strade sono classificate come segue: a) Strade di media importanza: strade statali e provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10.50. Al di fuori della zona urbana, la distanza da osservare per l'ubicazione delle nuove costruzioni è di ml. 30.

Situazione urbanistica e catastale:

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T In seguito all'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scurcola Marsicana, sono emersi i seguenti documenti: - Pratica Edilizia n.84 del 1999 Oggetto: Realizzazione di impianti tecnologici ai sensi della legge 662/96 dove viene fatto riferimento al presente bene (Fg 12 part. 27) per gli indici di edificabilità. In seguito all'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scurcola Marsicana, della verifica dello stato di fatto e la verifica anche tramite planimetria catastale, si è riscontrata la presenza di una recinzione in muratura su tre dei 4 lati che costituiscono il suo perimetro e all'interno della sua area è stato realizzato un bacino idrico derivante da scavo del terreno.

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1 La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile. A seguito dell'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scurcola Marsicana, sono emersi i seguenti documenti: - Concessione Edilizia n.42 del 1989 - Pratica 66_1989. Natura delle opere: Costruzione di un fabbricato per la rimessa di macchinari e prodotti agricoli, con sovrastante alloggio custode. - Concessione Edilizia n.17 del 1990 - Pratica 25_1990. Natura delle opere: Costruzione di un fabbricato per la rimessa di macchinari e prodotti agricoli, con sovrastante alloggio custode. - Concessione Edilizia n.75 del 1991 - Pratica 47_1991. Natura delle opere: Costruzione di un monolocale interrato da destinarsi ad officina-magazzino. - Concessione Edilizia n.31 del 1993 - art. 1 legge 28/01/77 n. 10 - Pratica 40_1993. Natura delle opere: Realizzazione Fabbricato rurale ad uso impianto di trasformazione e lavorazione prodotti agricoli con annessa residenza - Variante in corso d'opera Concessione n.75 del 25/05/91 - Richiesta di Concessione edilizia in sanatoria -

Pratica 10_1995. Oggetto: condono edilizio ai sensi della legge 724/94 per cambio di destinazione d'uso di un fabbricato sito in Comune di Scurcola Marsicana - Certificato di Agibilità del 15/12/95 relativo alla Concessione Edilizia n.42 del 12/01/90 pratica 66_89. Il certificato di Agibilità è relativo a: Locale ad uso serre, locali ad uso rimessa attrezzi agricoli, locale ad uso mensa e laboratorio analisi, locale esposizione ufficio, officina centrale idrica e termica, magazzino. - Pratica Edilizia n.84 del 1999. Oggetto: Realizzazione di impianti tecnologici ai sensi della legge 662/96. Presso l'Ufficio del Comune di Scurcola Marsicana nella pratica sono presenti anche il certificato di collaudo statico delle strutture, il certificato di isolamento termico ed il certificato di conformità elettrica. Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. In seguito all'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scurcola Marsicana, dello stato di fatto e la verifica anche tramite planimetria catastale, è emerso quanto segue: 1) non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa ad una tettoia metallica che invece è stata realizzata antistante ed in adiacenza alla serra in metallo e vetro. Tale tettoia non risulta a distanza idonea dalla strada statale come prescritto dalle N.T.A. La tettoia risulta distante dalla strada statale Tiburtina Valeria circa 25m invece dei 30m prescritti nelle N.T.A. La tettoia ha una pianta trapezoidale inscritta in un rettangolo con i lati principali aventi le seguenti misure: pianta inscritta in un rettangolo circa 18m x 15m, area in pianta circa 230mq, area copertura circa 310mq. 2) non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa a due manufatti realizzati in adiacenza al muro perimetrale della proprietà nella parte che costeggia via Contrada Unciti. Questi due manufatti sono realizzati in blocchi di cemento e copertura piana. Uno di questi manufatti ha in adiacenza anche una tettoia metallica. I due manufatti hanno pianta rettangolare con misure: A) circa 5,00m x 6,40m ed area circa 32mq; B) circa 5,00m x 4,80m ed area circa 24mq e tettoia adiacente circa 6,00m x 4,80m ed area circa 29mq 3) si riposta quanto chiarito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scurcola Marsicana: "Per la pratica in oggetto sono stati effettuati i pagamenti dell'oblazione e degli oneri come previsto dalla normativa. L'unico pagamento rimasto sono i diritti di segreteria pari ad €115,00 e una marca da bollo. I costi per eventuali piccole integrazioni per la definizione della domanda di condono e per la richiesta di agibilità non sono in grado di fornirli." Totale costi quantificati 115 euro + 16 euro = 131 euro

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1 La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. In seguito all'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scurcola Marsicana, sono emersi i seguenti documenti: - Concessione Edilizia n.42 del 1989 - Pratica 66_1989. Natura delle opere: Costruzione di un fabbricato per la rimessa di macchinari e prodotti agricoli, con sovrastante alloggio custode. - Concessione Edilizia n.17 del 1990 - Pratica 25_1990. Natura delle opere: Costruzione di un fabbricato per la rimessa di macchinari e prodotti agricoli, con sovrastante alloggio custode. - Concessione Edilizia n.31 del 1993 - art. 1 legge 28/01/77 n. 10 - Pratica 40_1993. Natura delle opere: Realizzazione Fabbricato rurale ad uso impianto di trasformazione e lavorazione prodotti agricoli con annessa residenza - Variante in corso d'opera Concessione n.75 del 25/05/91 - Richiesta di Concessione edilizia in sanatoria - Pratica 10_1995. Oggetto: condono edilizio ai sensi della legge 724/94 per cambio di destinazione d'uso di un fabbricato sito in Comune di Scurcola Marsicana - Certificato di Agibilità del 15/12/95 relativo alla Concessione Edilizia n.42 del 12/01/90 pratica 66_89. Il certificato di Agibilità è relativo a: Locale ad uso serre, locali ad uso rimessa attrezzi agricoli, locale ad uso mensa e laboratorio analisi, locale esposizione ufficio, officina centrale idrica e termica, magazzino. Presso l'Ufficio del Comune di Scurcola Marsicana nella pratica sono presenti anche il certificato di collaudo statico delle strutture, il certificato di isolamento termico ed il certificato di conformità elettrica, per i quali è stato rilasciato il certificato di agibilità relativamente al solo bene n°3 (Fg.12 part.28 sub.1). 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. In seguito all'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scurcola Marsicana, dello stato di fatto e la verifica anche tramite planimetria catastale emerge quanto segue: - Si dovrà procedere alla chiusura dei lavori ed alla richiesta del certificato di agibilità.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 DPR 6/6/2001, n. 380/2001 e dell'art. 40 comma 6 L. 28/02/1985 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.

Disponibilità del bene Lotto due: occupato

Iva: vendita non soggetta a iva

Oneri condominiali: non vi sono oneri condominiali

Prezzo base Euro : € 428.490,99

Offerta minima Euro: € 321.368,24 Pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 23.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

* * *

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, anche per persona da nominare, a norma 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 14.04.2025 (antecedente a quello dell'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 trasmesso 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, co. 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, co. 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta di 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 dei 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 oggetto del bonifico;

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

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

L’offerente dovrà altresì dichiarare o eleggere il domicilio ai sensi dell’art. 174 disp. Att. C.p.c., con l’avvertimento che in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria.

L’offerente dovrà altresì 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 IT 92 T 0832740440 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 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 c.d. “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 o 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 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 (dieci) minuti della gara, la stessa sarà prorogata, automaticamente, di 10 (dieci) 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.

Si dovrà inoltre allegare dichiarazione di cui all'art. 585 ult. comma cpc (resa ai sensi dell'art. 22 d. lgs. 231/2007) utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale ovvero da richiedere al professionista delegato.

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 co. 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. 73/2022 + 150/18 R.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 purchè 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 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 bancario 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 Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie tel 0863 1940168, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Maria Pia Croce in Avezzano in via Garibaldi n. 133, Email: mpcroce@tiscali.it, tel/fax: 0863/455222.

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 02800300 o mediante: garaimmobiliareastalegale.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).

Avezzano, li 21.01.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Maria Pia Croce