TRIBUNALE DI SULMONA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'

ESCLUSIVAMENTE CARTACEA

Il sottoscritto Avv. Margherita Faraglia nata il 03.09.1969 in Avezzano con studio in Sulmona alla via Panfilo Serafini n. 4, iscritto nell'elenco speciale ex art. 179-ter disp. att. c.p.c,

VISTE

le ordinanze emanate dal Giudice dell'Esecuzione di Codesto Tribunale Dott. Luca Pelliccia con cui il sottoscritto è stato delegato al compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 59/24

VISTO

il provvedimento del 19.11.2026 del Giudice dell'Esecuzione predetto con cui è stata autorizzata la vendita senza incanto con modalità esclusivamente cartacea e con la partecipazione personale dell'offerente il giorno dell'asta

DA' PUBBLICO AVVISO E RENDE NOTO

- che il giorno **29 GENNAIO 2027** dalle ore 9:00 presso il suo studio sito in Sulmona alla Via Panfilo Serafini n. 4, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità esclusivamente cartacea, della quota di 1000/1000 della piena proprietà del compendio immobiliare ricompreso nel Resort Tassido Coda sito nel Comune di Villalago (AQ) alla via della Difesa n. 15 (costituito da **10 unità abitative**, **15 unità immobiliari tra autorimesse e posti auto scoperti**, e **6 magazzini**), di seguito indicato e meglio descritto nella relazione tecnica

redatta dall'Ing. Carmelo Pantè[1] con studio in Sulmona, alla quale si fa espresso rinvio per ciò che concerne l'identificazione e la descrizione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO 1 porzione di fabbricato urbano destinata a civile abitazione con locale deposito.

L'appartamento è posto ai piani primo e secondo dell'edificio A, scala A, interno 5; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale di deposito posto al piano terra dell'edificio C, scala B.

Censito al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 54, piani T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 2, superficie catastale m² 44, rendita € 180,76, è costituito dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc e balcone al piano primo; soffitta al piano secondo.

LOTTO 2 - porzione di fabbricato urbano destinata a civile abitazione con locale deposito.

L'appartamento è posto ai piani primo e secondo dell'edificio A, scala A, interno 6; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale di deposito posto al piano terra dell'edificio B, scala A.

Censito al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 55, piani T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3, superficie catastale m² 64, rendita € 271,14, è costituito dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc, camera e balconi al piano primo; soffitta al piano secondo.

---

[1] *Nella relazione pubblicata sono state eliminate le descrizioni e le informazioni relative ai lotti 4, 9, 13, 14, 25, 31, venduti nell'ambito del procedimento di vendita diretta.*

LOTTO 3 - porzione di fabbricato urbano destinata a civile abitazione con locale deposito.

L'appartamento è posto al piano terra del fabbricato A, scala B, interno 1; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale deposito posto al piano terra del fabbricato *C*, scala B.

Censito al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 57, piano T, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3, superficie catastale m² 66, rendita € 271,14, è costituito dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc, camera e corti esclusive.

LOTTO 5 - porzione di fabbricato urbano destinata a civile abitazione, con locale deposito.

L'appartamento è posto ai piani primo e secondo dell'edificio A, scala B, interno 4; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale deposito posto al piano terra dell'edificio B, scala A.

Censito al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 60, piani T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3,5, superficie catastale m² 64, rendita € 316,33, è costituito dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc, camera e balconi al piano primo; soffitta al piano secondo.

LOTTO 6 - porzione di fabbricato urbano destinata a civile abitazione con locale deposito.

L'appartamento è posto ai piani primo e secondo dell'edificio A, scala B, interno 6 ed è costituito dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc, camera e balconi al piano primo; camera, wc e locale di sgombero al piano secondo.

E' censito al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 62, piani 1-

2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 4, superficie catastale m² 118, rendita € 361,52.

LOTTO 7 - porzione di fabbricato urbano destinata a civile abitazione, con locale deposito.

L'appartamento è posto ai piani primo e secondo dell'edificio B, scala A, interno 1; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale di deposito posto al piano terra dell'edificio B, scala A.

Censito al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 63, piani T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale m² 98, rendita € 542,28, è costituito dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, cucina, due wc, due camere e corte esclusiva; soffitta al piano secondo.

LOTTO 8 - porzione di fabbricato urbano destinata a civile abitazione con locale deposito.

L'appartamento è posto al piano primo dell'edificio B, scala B, interno 1; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale deposito posto al piano terra dell'edificio B, scala B.

Censito al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 65, piani T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3, superficie catastale m² 67, rendita € 271,14, è costituito dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc, camera, balcone e corte esclusiva.

LOTTO 10 - porzione di fabbricato urbano destinata a civile abitazione con locale deposito, posta ai piani primo e secondo dell'edificio C, scala B, interno 1; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale di deposito posto al piano terra dell'edificio C, scala B.

Censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 77, piani T-1-

2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7, superficie catastale m² 123, rendita € 632,66, è costituita dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, cucina, wc, camera, balcone e corte esclusiva al piano primo; due camere, wc e loggia al piano secondo.

LOTTO 11 - porzione di fabbricato urbano destinata a civile abitazione con locale deposito, posta ai piani primo e secondo dell'edificio C, scala B, interno 2; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale di deposito posto al piano terra dell'edificio C, scala B.

Censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 78, piani T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale m² 95, rendita € 542,28, è costituita dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, cucina, due wc, due camere e corte esclusiva al piano primo; soffitta al piano secondo.

LOTTO 12 - porzione di fabbricato urbano destinata a civile abitazione posta al piano terra dell'edificio B, con accesso diretto dalla corte comune a tutti i fabbricati.

Censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 87, piano T, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 1,5, superficie catastale m² 40, rendita € 135,57, è costituita dai seguenti ambienti: locale unico e wc.

LOTTO 15 - porzione di fabbricato urbano destinata a posto auto coperto, posta al piano terra del fabbricato *B*.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 84, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 13, superficie catastale m² 13, rendita € 14,77, si articola in uno spazio definito da pareti su due lati e da strisce di delimitazione sugli altri due, di altezza pari a circa m 2,40.

LOTTO 16 - porzione di fabbricato urbano destinata a posto auto coperto,

posta al piano terra del fabbricato *B*.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 89, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 25, superficie catastale m² 29, rendita € 40,03, si articola in uno spazio definito da pareti su due lati e da strisce di delimitazione sugli altri due, di altezza pari a circa m 2,40.

LOTTO 17 - porzione di fabbricato urbano destinata a posto auto coperto, posta al piano terra del fabbricato *B*.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 91, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 22, superficie catastale m² 26, rendita € 35,22, si articola in uno spazio definito da pareti su due lati e da strisce di delimitazione sugli altri due, di altezza pari a circa m 2,40.

LOTTO 18 - porzione di fabbricato urbano destinata a posto auto coperto, posta al piano terra del fabbricato *B*.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 92, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 18, superficie catastale m² 22, rendita € 28,82, si articola in un vano unico con accesso carrabile dall'area di manovra comune ad altri subalterni e di altezza pari a circa m 2,40.

LOTTO 19 - porzione di fabbricato urbano destinata a posto auto coperto, posta al piano terra del fabbricato *B*.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 93, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 17, superficie catastale m² 20, rendita € 27,22, si articola in un vano unico con accesso carrabile dall'area di manovra comune ad altri subalterni e di altezza pari a circa m 2,40.

LOTTO 20 - porzione di fabbricato urbano destinata a posto auto coperto, posta al piano terra del fabbricato *C*.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 94, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 25, superficie catastale m² 25, rendita € 28,41, si articola in un vano unico con accesso carrabile dall'area di manovra comune ad altri subalterni e di altezza pari a circa m 2,40.

Si segnala che dalla suddetta unità immobiliare si accede, attraverso una porta, al locale deposito (individuato con il sub. 57).

LOTTO 21 - porzione di fabbricato urbano destinata a posto auto coperto, posta al piano terra del fabbricato *C*.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 95, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 23, superficie catastale m² 24, rendita € 26,13, si articola in un vano unico con accesso carrabile dall'area di manovra comune ad altri subalterni e di altezza pari a circa m 2,40.

LOTTO 22 - porzione di fabbricato urbano destinata a posto auto coperto, posta al piano terra del fabbricato *C*.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 96, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 27, superficie catastale m² 31, rendita € 43,23, si articola in uno spazio definito da pareti su tre lati e da strisce di delimitazione su quello d'accesso, di altezza pari a circa m 2,70.

LOTTO 23 - porzione di fabbricato urbano destinata a posto auto coperto, posta al piano terra del fabbricato *C*.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 97, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 18, superficie catastale m² 22, rendita € 28,82, si articola in un vano unico con accesso carrabile dall'area di manovra comune ad altri subalterni e di altezza pari a circa m 2,70.

LOTTO 24 - porzione di fabbricato urbano destinata a posto auto coperto, posta al piano terra del fabbricato *C*.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 98, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 17, superficie catastale m² 21, rendita € 27,22, si articola in un vano unico con accesso carrabile dall'area di manovra comune ad altri subalterni e di altezza pari a circa m 2,70.

LOTTO 26 - porzione di fabbricato urbano destinata a posto auto coperto, posta al piano terra del fabbricato *C*.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 105, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 18, superficie catastale m² 22, rendita € 28,82, si articola in un vano unico con accesso carrabile dall'area di manovra comune ad altri subalterni e di altezza pari a circa m 2,60.

LOTTO 27 - porzione di fabbricato urbano destinata a posto auto scoperto, posta nella corte comune a tutti i fabbricati del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 107, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza m² 14, superficie catastale m² 14, rendita € 10,85, è sita nella corte comune a tutti i fabbricati ed in prossimità dell'edificio A.

LOTTO 28 - porzione di fabbricato urbano destinata a posto auto scoperto, posta nella corte comune a tutti i fabbricati del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 109, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza m² 14, superficie catastale m² 14, rendita € 10,85, è sita nella corte comune a tutti i fabbricati ed in prossimità dell'edificio A.

LOTTO 29 - porzione di fabbricato urbano destinata a posto auto scoperto, posta nella corte comune a tutti i fabbricati del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 114, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza m² 13, superficie catastale m² 13, rendita € 10,07, è sita nella corte comune a tutti i fabbricati ed in prossimità dell'edificio B.

LOTTO 30 - porzione di fabbricato urbano destinata a posto auto scoperto, posta nella corte comune a tutti i fabbricati del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 116, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza m² 13, superficie catastale m² 13, rendita € 10,07, è sita nella corte comune a tutti i fabbricati ed in prossimità dell'edificio B.

LOTTO 32 - porzione di fabbricato urbano destinata a magazzino, posta al piano seminterrato dell'edificio A, scala A del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 49, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza m² 7, superficie catastale m² 11, rendita € 16,99, si articola in un vano unico di altezza pari a circa m 2,30, con accesso dal vano scala in comune con altri subalterni.

LOTTO 33 - porzione di fabbricato urbano destinata a magazzino, posta al

piano seminterrato dell'edificio A, scala B, del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 56, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza m² 7, superficie catastale m² 11, rendita € 16,99, si articola in un vano unico di altezza pari a circa m 2,30, con accesso dal vano scala in comune con altri subalterni.

LOTTO 34 - porzione di fabbricato urbano destinata a magazzino, posta al piano terra del fabbricato B del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 86, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza m² 8, superficie catastale m² 10, rendita € 19,42, si articola in un vano unico di altezza pari a circa m 2,70, con accesso dall'area di manovra delle autorimesse del fabbricato B.

LOTTO 35 - porzione di fabbricato urbano destinata a magazzino, posta al piano terra del fabbricato B del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 88, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza m² 7, superficie catastale m² 11, rendita € 16,99, si articola in un vano unico di altezza pari a circa m 2,70, con accesso da disimpegno comune con altri subalterni del fabbricato B.

LOTTO 36 - porzione di fabbricato urbano destinata a magazzino, posta al piano terra del fabbricato C del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 99, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza m² 7, superficie catastale m² 10, rendita € 16,99, si articola in un vano unico di altezza pari a circa m 2,70, con accesso da disimpegno comune con altri subalterni del

fabbricato C.

LOTTO 37 - porzione di fabbricato urbano destinata a magazzino, posta al piano terra del fabbricato B del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Villalago (AQ), foglio 26, particella 470, sub 106, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza m² 4, superficie catastale m² 5, rendita € 9,71, si articola in un vano unico di altezza pari a m 2,70, con accesso da disimpegno comune con altri subalterni del fabbricato B.

SULLA CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE

Di seguito vengono riportate, in forma sinottica, le difformità urbanistico-edilizie per ogni singolo subalterno così come descritte dall'Esperto nella relazione di stima alla quale comunque si rinvia, precisando che dette difformità sono da intendersi quali incongruenze tra lo stato di fatto rilevato dall'Esperto all'atto del sopralluogo e gli elaborati grafici di progetto assentiti con titolo edilizio (Permesso di Costruire n.10/2007).

CIVILI ABITAZIONI	
sub	*difformità urbanistico-edilizie*
54	– le scale di collegamento con il soppalco salgono al contrario; – il soppalco è rappresentato sugli elaborati di progetto in maniera difforme rispetto a quanto realizzato; – al di sopra della porta finestra del soggiorno, sul fronte verso il lago, si apre una luce trapezoidale non prevista in progetto;
55	– negli elaborati di progetto non è rappresentato il soppalco; – nella sezione BB è rappresentato un solaio di sottotetto che non è stato realizzato; – è stato realizzato un lucernaio che non è riportato negli elaborati di progetto;
57	– le due corti esclusive (sui fronti est ed ovest) non sono previste negli elaborati di progetto, in quanto l'area scoperta risulta in comune con altre unità immobiliari; – il fondaco di pertinenza non compare negli esecutivi di progetto, pur comparendo catastalmente staggito;
60	– il soppalco non è rappresentato negli elaborati grafici di progetto; – l'altezza utile nella zona al di sotto del soppalco è di m 2,25; – è stato realizzato un lucernaio sul tetto non previsto in progetto;
62	– la scala interna di collegamento tra i piani sale al contrario rispetto a quanto previsto negli elaborati di progetto;

	– le altezze rilevate sono difformi da quelle di progetto; – al di sopra della porta finestra del soggiorno, sul fronte verso il lago, si apre una luce trapezoidale non prevista in progetto – le partizioni interne del piano secondo (sottotetto) non corrispondono a quelle previste in progetto; – al secondo piano (sottotetto) c'è un lucernaio sul tetto del wc non previsto in progetto; – nel ripostiglio del piano secondo (sottotetto) c'è una luce non prevista in progetto; – al secondo piano (sottotetto) una porta finestra non prevista in progetto dà accesso al lastrico sopra al vano scala del fabbricato;
63	– si rilevano alcune difformità nelle partizioni interne tra quanto realizzato e progetto; – negli elaborati di progetto non è rappresentato il soppalco; – nella sezione BB è rappresentato un solaio di sottotetto che non è stato realizzato; – l'altezza utile nella zona al di sotto del soppalco è di m 2,25; – sulle coperture è stato realizzato un lucernario non previsto in progetto;
65	conforme
77	– le partizioni interne nella zona del wc e del soggiorno non corrispondono a quelle di progetto; – nella sezione di progetto manca il piano sottotetto rappresentato sulle piante; – le partizioni interne del secondo piano non corrispondono ed inoltre si rileva un volume più ampio al di sopra del vano scala; – la finestra della camera al secondo piano non è rappresentata sul progetto; – il terrazzino di proprietà esclusiva al piano secondo non è rappresentato sugli elaborati di progetto; – al piano secondo (sottotetto) c'è un ambiente destinato a camera non previsto in progetto;
78	– le partizioni interne del piano primo non corrispondono a quelle di progetto; – il soppalco non è rappresentato sugli elaborati grafici; – l'altezza utile nella zona al di sotto del soppalco è di m 2,25;
87	– l'unità immobiliare non è conforme a quanto rappresentato nelle piante di progetto, in cui sono previsti dei locali di deposito ed un disimpegno comune a detti locali;

POSTI AUTO	
sub	*difformità urbanistico-edilizie*
84	– si rileva la presenza di una parete di divisione con il subalterno 85 che nelle piante di progetto non è rappresentata; – negli elaborati di progetto non è rappresentata la finestra (luce);
89	– si rileva la presenza di una parete di divisione con il subalterno 90 che nelle piante di progetto non è rappresentata;
91	– si rileva la presenza di una parete di divisione con il subalterno 90 che nelle piante di progetto non è rappresentata;
92	– l'unità immobiliare si presenta come un box mentre nella pianta di progetto è rappresentato come un posto auto coperto;

93	– l'unità immobiliare si presenta come un box mentre nella pianta di progetto è rappresentato come un posto auto coperto;
94	– l'unità immobiliare si presenta come un box mentre nella pianta di progetto è rappresentato un posto auto coperto; – si rileva la presenza di uno spazio di deposito che lo divide dal sub 95, con accesso diretto dallo spazio di manovra delle autorimesse, non previsto nella pianta di progetto; – il subalterno è gravato da servitù di passaggio a favore del sub 57 (locale di deposito), accessibile esclusivamente dall'interno del sub 94;
95	– l'unità immobiliare presenta una parete di divisione con il locale di deposito a fianco (ambiente non previsto in progetto), mentre nel progetto è rappresentato un posto auto coperto;
96	– si rileva la presenza di una parete di divisione con il subalterno 95 che nelle piante di progetto non è rappresentata;
97	– l'unità immobiliare si presenta come un box mentre nella pianta di progetto è rappresentato come un posto auto coperto;
98	– l'unità immobiliare si presenta come un box mentre nella pianta di progetto è rappresentato come un posto auto coperto;
105	– l'unità immobiliare si presenta come un box mentre nella pianta di progetto è rappresentato come un posto auto coperto;
107	conforme
109	conforme
114	conforme
116	conforme

LOCALI DI DEPOSITO	
sub	*difformità urbanistico-edilizie*
49	– l'unità immobiliare non è rappresentata negli elaborati grafici di progetto (né in pianta, né in sezione del fabbricato A);
56	– l'unità immobiliare non è rappresentata negli elaborati grafici di progetto (né in pianta, né in sezione del fabbricato A);
79	– l'unità immobiliare non è rappresentata negli elaborati grafici di progetto;
86	conforme
88	– si rileva un'unità immobiliare non conforme a quella prevista in progetto, in quanto di superficie maggiore;
99	– si rileva un'unità immobiliare non conforme a quella prevista in progetto, in quanto di superficie maggiore;
106	conforme

Di seguito vengono riportate, sempre in forma sinottica, le difformità catastali per ogni singolo subalterno con la precisazione che dette difformità sono da intendersi quali incongruenze tra lo stato di fatto rilevato dall'Esperto al momento del sopralluogo e la rappresentazione grafica contenuta nelle schede

catastali.

CIVILI ABITAZIONI	
sub	*difformità catastali*
54	conforme
55	conforme
57	conforme
60	conforme
62	– la scala interna di collegamento tra i piani sale al contrario rispetto a quanto riportato nella scheda catastale;
63	conforme
65	– nel locale di deposito al piano terra non è rappresentata una finestra;
77	conforme
78	conforme
87	– la destinazione indicata nella scheda catastale (ufficio) non è congruente con la categoria catastale riportata nella visura (A/2)

POSTI AUTO	
sub	*difformità catastali*
84	conforme
89	– la parete laterale a confine col sub 90 è spostata al filo destro di pilastro e non a filo sinistro, come rappresentato nella scheda catastale; – non si rileva la presenza di pareti sul fronte d'accesso: si tratta di un posto auto coperto e non di un box, come rappresentato;
91	– non si rileva la presenza di pareti sul fronte d'accesso: si tratta di un posto auto coperto e non di un box, come rappresentato;
92	conforme
93	conforme
94	– si rileva la presenza di pareti sul fronte d'accesso e su quello laterale: si tratta di un box e non di un posto auto coperto, come rappresentato; – la superficie interna è inferiore a quella rappresentata sulla scheda catastale, per la presenza di un locale di deposito che lo divide dal sub 95;
95	– la parete laterale a confine col sub 96 è spostata al filo sinistro di pilastro e non a filo destro, come rappresentato nella scheda catastale;
96	– la parete laterale a confine col sub 96 è spostata al filo sinistro di pilastro e non a filo destro, come rappresentato nella scheda catastale; – non si rileva la presenza di pareti sul fronte d'accesso: si tratta di un posto auto coperto e non di un box, come rappresentato;
97	conforme
98	conforme
105	conforme
107	conforme
109	conforme
114	conforme
116	conforme

LOCALI DI DEPOSITO	
sub	*difformità catastali*
49	conforme
56	conforme
79	– la destinazione indicata non corrisponde a quella effettiva: si tratta di vano tecnico

	(destinato a locale caldaie a servizio dell'intero complesso immobiliare); – non si rileva la presenza di una luce sulla parete di fondo;
86	– non si rileva la presenza di un pilastro sulla parete laterale sinistra;
88	conforme
99	conforme
106	conforme

Sulla sanabilità delle opere difformi, nella relazione di stima, l'Esperto ha precisato che non è possibile garantire la sussistenza dei requisiti per la loro regolarizzazione atteso che detti requisiti sono subordinati al rispetto delle ulteriori normative specialistiche di settore.

L'Esperto ha inoltre chiarito che andrebbe verificata la rispondenza degli immobili a tutte le altre normative in vigore in materia di costruzioni, quali, a titolo semplificativo, ma non esaustivo, le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, in materia impiantistica e di contenimento energetico, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, norme igienico sanitarie relative ai rapporti aero-illuminanti, nonché la conformità degli impianti tecnologici che necessitano di specifica certificazione da parte di installatori accreditati.

La verifica di detti indici e la rispondenza alle normative di settore non può essere effettuata in sede di CTU, ma necessariamente con la redazione di apposita progettazione da sottoporre agli Uffici competenti, i quali, a mezzo di adeguata istruttoria, potranno definire le opere potenzialmente sanabili;

-che il compendio immobiliare sopra descritto di valore complessivo pari ad **€. 1.295.382,00**, viene posto in vendita anche in trentuno distinti lotti agli orari ed ai prezzi di stima di seguito indicati:

LOTTO 1 alle ore 9:00 ad €. 61.710,00

LOTTO 2 alle ore 9:30 ad €. 89.760,00

LOTTO 3 alle ore 10:00 ad €. 92.565,00

LOTTO 5 alle ore 10:30 ad €. 89.760,00

LOTTO 6 alle ore 11:00 ad €. 165.495,00

LOTTO 7 alle ore 11:30 ad €. 137.445,00

LOTTO 8 alle ore 12:00 ad €. 93.968,00

LOTTO 10 alle ore 12:30 ad €. 172.508,00

LOTTO 11 alle ore 13:00 ad €. 133.238,00

LOTTO 12 alle ore 13:30 ad €. 56.100,00

LOTTO 15 alle ore 14:00 ad €. 8.330,00

LOTTO 16 alle ore 14:15 ad €. 18.582,00

LOTTO 17 alle ore 14:30 ad €. 16.660,00

LOTTO 18 alle ore 14:45 ad €. 16.127,00

LOTTO 19 alle ore 15:00 ad €. 14.661,00

LOTTO 20 alle ore 15:15 ad €. 18.326,00

LOTTO 21 alle ore 15:30 ad €. 15.378,00

LOTTO 22 alle ore 15:45 ad €. 19.864,00

LOTTO 23 alle ore 16:00 ad €. 16.127,00

LOTTO 24 alle ore 16:15 ad €. 15.394,00

LOTTO 26 alle ore 16:30 ad €. 16.127,00

LOTTO 27 alle ore 16:45 ad €. 2.281,00

LOTTO 28 alle ore 17:00 ad €. 2.281,00

LOTTO 29 alle ore 17:15 ad €. 2.118,00

LOTTO 30 alle ore 17:30 ad €. 2.118,00

LOTTO 32 alle ore 17:45 ad €. 3.424,00

LOTTO 33 alle ore 18:00 ad €. 3.424,00

LOTTO 34 alle ore 18:15 ad €. 3.225,00

LOTTO 35 alle ore 18:30 ad €. 3.548,00

LOTTO 36 alle ore 18:45 ad €. 3.225,00

LOTTO 37 alle ore 19:00 ad €. 1.613,00

- che la relazione tecnica è stata pubblicata ovvero è in corso di pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), nonchè sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e sul sito www.tribunalesulmona.it, ove dovrà essere consultata dall'offerente unitamente agli allegati;

- che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi, per evizione, salvo quanto previsto dall'art. 2921 c.c, molestie e pretese di eventuali conduttori.

Sono a carico dell'aggiudicatario, inoltre, tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, ivi compresa la parte spettante al professionista delegato per le operazioni successive all'incanto così come liquidato dal Giudice dell'esecuzione;

-che è stato designato Custode Giudiziario del compendio pignorato il sottoscritto Avv. Margherita Faraglia la quale potrà essere contattata, per un sopralluogo, al n. 0864.33774, all'indirizzo email: studiolegalafaraglia@email.it od anche mediante il portale delle vendite pubbliche.

CONTENUTO E MODALITA' DI DEPOSITO DELLE OFFERTE CARTACEE (ART. 571 C.P.C.)

Ai fini della partecipazione alla **vendita senza incanto** le offerte di acquisto cartacee dovranno essere depositate in carta legale, ovvero con un bollo di €. 16,00, secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c, **dalle ore 9:00 alle ore 12:00 del 28.01.2027 presso lo studio del sottoscritto professionista in**

Sulmona alla via Panfilo Serafini n. 4.

Le offerte dovranno essere redatte in forma scritta e presentate in busta chiusa (secondo le modalità di cui all'art. 571 c.p.c.). Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di un suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione di chi materialmente procede al deposito (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

L'offerta dovrà contenere, oltre all'indicazione del prezzo di acquisto ex art. 571 c.p.c, e dei tempi di versamento del saldo prezzo (che dovrà avvenire entro novanta giorni dalla data di aggiudicazione), l'indicazione della procedura in oggetto (59/24 RGE Trib. Sulmona) la descrizione del lotto per il quale si partecipa, l'indicazione delle generalità complete dell'offerente[2], del suo stato civile, del regime patrimoniale di cui alla L. 151/75, del codice fiscale, di un eventuale indirizzo e-mail e di un numero di telefono.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge presenzi all'asta e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ed alla stessa dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri.

---

[2] *Si precisa che non è possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso dall'offerente.*

All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento d'identità dell'offerente ovvero, nel caso di società, visura camerale in carta libera recante data non anteriore a tre mesi dalla quale risultino anche i poteri conferenti all'offerente.

L'offerente dovrà dichiarare nell'offerta la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Sulmona o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi, ai sensi dell'art. 582 c.p.c; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno effettuate in Cancelleria.

Dovrà dichiarare altresì di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia allegato e integrazione della stessa e le modalità ed i tempi di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

Nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo quale, ad esempio, un codice di sicurezza sociale. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

L'offerta va accompagnata da una cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto per il lotto, da versare a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale equivalente intestato alla 59-2024 RGE da inserire nella busta chiusa contenente l'offerta.

INEFFICACIA DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come riformato dal D.L. n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, l'offerta non è efficace (oltre che nelle ipotesi di deposito in giorni diversi da quelli indicati o di mancata prestazione della cauzione) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta. Pertanto si potrà presentare un'offerta al massimo inferiore del 25% del prezzo base d'asta. In tal caso, tuttavia, ai sensi dell'art. 573, II comma, c.p.c, se è stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. da parte del creditore, dovendo questa contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al prezzo base d'asta, il Giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione al creditore.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Come sopra indicato, è fissata per il giorno **29 GENNAIO 2027 dalle ore 9:00**, la convocazione delle parti e degli offerenti dinanzi al sottoscritto professionista delegato Avv. Margherita Faraglia, presso il suo studio in Sulmona alla Via Panfilo Serafini n. 4 per la deliberazione sulla offerta.

In caso di presenza di più offerte, anche per importi differenti, si potrà procedere alla gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con offerte minime in aumento non inferiori, ad **€.2.000,00**, per i lotti 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, e non inferiori, ad **€. 500,00**, per i lotti 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 24, 35, 36, 37.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte di acquisto, fatte salve eventuali criticità che verranno immediatamente comunicate dal professionista a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento deve essere effettuata nel termine di due minuti dall'offerta precedente.

Il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione dal creditore; in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c. Se gli offerenti, invece, non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi: 1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; 2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta (cf. novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, conv. con la L. 132/15).

VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Dovranno essere versati, nel termine di giorni novanta dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione e le spese di trasferimento; queste ultime da quantificarsi forfettariamente nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione (30% del prezzo di aggiudicazione per gli immobili soggetti ad IVA non nella misura agevolata), salvo minore importo indicato dal delegato in caso di agevolazioni fiscali.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato a mezzo di

due distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla 59-2024 RGE, da consegnare o da inviare all'Avv. Margherita Faraglia presso il suo studio in Sulmona alla Via Panfilo Serafini n. 4.

Il versamento del prezzo potrà essere effettuato anche ai sensi dell'art. 585, III comma, c.p.c.

E' esclusa la possibilità di rateazione del prezzo di aggiudicazione.

Il professionista delegato provvederà al versamento del prezzo, della cauzione e delle spese di trasferimento secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di delega.

Nel termine di quarantacinque giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento il delegato deposita la bozza del decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. se il versamento non fosse effettuato nel termine sopra indicato verrebbe dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione e quindi disposto un nuovo incanto; se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

***

L'asta sopra indicata viene resa nota mediante inserimento del presente avviso di vendita nel Portale delle vendite pubbliche, nonché mediante pubblicazione sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e sul sito www.tribunalesulmona.it dell'avviso con la relazione di stima e le foto degli immobili.

L'avviso di vendita verrà anche notificato alle parti della procedura.

Più informazioni e per un sopralluogo potrà essere contatto il sottoscritto professionista delegato, che svolge anche le funzioni di Custode Giudiziario, al numero 0864.33.774 o all'indirizzo email: studiolegalefaraglia@email.it.

Sulmona, 19.11.2026 IL DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Margherita FARAGLIA