TRIBUNALE DI AVEZZANO

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Dott.ssa Claudia Bianchi, CF BNCCLD73A65A515Q, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avezzano ex art. 591 bis c.p.c. in data 23 maggio 2026 nel procedimento esecutivo **n. 65 R.G.E 2025**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15 gennaio 2027 alle ore 17,30,** presso il proprio studio in Avezzano (AQ), Via XX Settembre 426/e, 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., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

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 civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà

essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

LOTTO 1

BENE N.1

Terreno sito nel Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme, in via Paolo Borsellino.

Proprietà Quota1/1

Tipologia immobile: Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, Foglio n.37 Particella n.154 Superficie 4000 mq Redditi: dominicale € 1,86 agrario € 3,10

Stato conservativo: terreno non recintato, arato e non seminato

Descrizione: il terreno è situato nel comune di Massa d'Albe, in una zona periferica della frazione di Forme, vi si accede da una strada asfaltata via Paolo Borsellino, e si presenta, al momento del sopralluogo, non recintato, arato e non seminato.

La strada di accesso al terreno è chiusa, infatti è destinata a servire le proprietà private limitrofe costituite da più lotti con ville, da ciò si evince che la zona è dotata di infrastrutture per la fornitura di elettricità, acqua, eccetera.

Stato di occupazione Libero

Situazione urbanistica e catastale:

Come da perizia si evince che:

"Atto di affrancazione da parte del comune di Massa d'Albe relativo ai terreni Rep. n.921 del 28/10/2009;
Certificato di Destinazione Urbanistica n.9 del 09/02/2026 relativo ai terreni, con la specifica dei vincoli.
Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno al foglio 37 particella 154 è in zona agro-silvo-pastorale ed è soggetto alle seguenti norme di cui all'art. 5.1.1. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.
5.1.1 - Utilizzazioni edificatorie per attività agro-silvo-pastorali
Nelle parti del territorio del Comune, individuate nella cartografia di P.R.G. dalla lettera C1, eccetto quelle destinate speciali zonizzazioni, ovvero sottoposte a particolari vincoli sotto l'aspetto paesaggistico ed ambientale, e dove comunque è ammessa l'agricoltura, la forestazione ed il pascolo, è possibile una utilizzazione edificatoria per locali strettamente necessari alla conduzione dei fondi, come residenze per i conduttori, depositi degli attrezzi e dei prodotti, cantine, ricoveri per animali domestici, nonché attrezzature per gli allevamenti degli animali da carne e da latte. Per tali tipi di intervento si osservano le seguenti disposizioni:
A) RESIDENZE
- superficie minima del complesso dei fondi per l'edificazione mq 10.000. La limitazione riguarda solo gli interventi esclusi dall'esonero di cui all'art. 9 lettera a) della legge 28.01.77 n°10. E" richiesto il titolo di proprietà dell'intera area. Per gli interventi che beneficiano dell'esonero la superficie minima può essere formata da appezzamenti non adiacenti, purché compresi sempre in zona agricola.
- indice di fabbricabilità degli alloggi 0.03 mc/mq
- altezza massima compreso seminterrato 7,50 ml
- distanza dai confini 5 ml
- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml
- distanza minima dalle strade 10 ml

- copertura in cotto escluse le marsigliesi ove non si tratti di ampliamenti, in questo caso (ampliamenti) è ammessa una copertura similare a quella esistente.
B) ATTREZZATURE
Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una superficie utile corrispondente a un indice max di mq 0,015/mq fino a un massimo di 600 metri quadrati. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq (tremila metri quadrati). (comma aggiunto con la deliberazione consiliare n°13 del 31.03.2000).
E' consentita l'edificazione ai soli coltivatori agricoli a titolo principale, purché nell'osservanza delle seguenti norme:
- lotto minimo 1000 mq
- indice di fabbricabilità 0,015 mq/mq
- superficie utile coperta max 600 mq
- strutture comunque realizzate, purché con tamponature e intonaco tradizionale;
- altezza massima 4,50 ml
- copertura a falde tradizionali con esclusione di lamiere e ondulati di ogni tipo;
- distanza dai confini 5 ml
- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml
- distanza minima dalle strade 10 ml
- non sono ammessi piani seminterrati o interrati;
- non è ammessa la costruzione di ricoveri precari (tettoie) se non distano almeno 300 m dalle zone residenziali di piano e almeno 150 m dalla cinta muraria di Alba Fucens.
Censo, livello o uso civico
Il terreno risulta ad oggi libero da censo, livello o uso civico.
Vincoli
Il terreno, secondo quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Massa d'Albe, presenta il vincolo:
Zona D del Piano Regionale Paesistico della Regione Abruzzo "Trasformazione a Regime Ordinario".
Il tutto come meglio descritto nella CTU depositata il 18 aprile 2026.

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.

Disponibilità del bene: Libero Al momento della perizia i terreni risultano incolti

Prezzo base: € 7.500,00 (Euro settemila cinquecento//00),

Offerta minima: € 5.625,00 (Euro cinquemila seicento venticinque//00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro cinquecento//00)

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

LOTTO 2

BENE N.2

Terreno sito nel Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme.

Proprietà Quota 1/1

Tipologia immobile: Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, Foglio n.37 Particella n.46 Superficie 3085 mq. Redditi: dominicale € 2,87 agrario € 6,37

Stato conservativo: Terreno non recintato, arato e non seminato

Descrizione: il terreno è parte del lotto n.2 costituito da tre particelle catastali contigue situate nel comune di Massa d'Albe, in una zona periferica della frazione di Forme. Per raggiungerlo occorre recarsi nella strada di ingresso al cimitero di Forme, percorrere tutta la strada finché diventa sterrata, procedere ancora lungo la strada sterrata caratterizzata da un lato dalla Cava Torrelli dall'altro lato da terreni, accedere sulla prima stradina sterrata a destra che si incontra, percorrerla tutta, e da lì si accede ai terreni.

I terreni si presentano, al momento del sopralluogo, non recintati, arati e non seminati, con alcuni alberi di mandorle.

La zona non è dotata di infrastrutture per la fornitura di elettricità, acqua, eccetera.

Stato di occupazione: libero

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla perizia si evince che:

"Atto di affrancazione da parte del comune di Massa d'Albe relativo ai terreni Rep. n.921 del 28/10/2009; Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni n.9 del 09/02/2026, con la specifica dei vincoli.
Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno al foglio 37 particella 46 è in zona agro-silvo-pastorale ed è soggetto alle seguenti norme di cui all'art. 5.1.1. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.
5.1.1 - Utilizzazioni edificatorie per attività agro-silvo-pastorali
Nelle parti del territorio del Comune, individuate nella cartografia di P.R.G. dalla lettera C1, eccetto quelle destinate speciali zonizzazioni, ovvero sottoposte a particolari vincoli sotto l'aspetto paesaggistico ed ambientale, e dove comunque è ammessa l'agricoltura, la forestazione ed il pascolo, è possibile una utilizzazione edificatoria per locali strettamente necessari alla conduzione dei fondi, come residenze per i conduttori, depositi degli attrezzi e dei prodotti, cantine, ricoveri per animali domestici, nonché attrezzature per gli allevamenti degli animali da carne e da latte. Per tali tipi di intervento si osservano le seguenti disposizioni:
A) RESIDENZE
- superficie minima del complesso dei fondi per l'edificazione mq 10.000. La limitazione riguarda solo gli interventi esclusi dall'esonero di cui all'art. 9 lettera a) della legge 28.01.77 n°10. E" richiesto il titolo di proprietà dell'intera area. Per gli interventi che beneficiano dell'esonero la superficie minima può essere formata da appezzamenti non adiacenti, purché compresi sempre in zona agricola.
- indice di fabbricabilità degli alloggi 0.03 mc/mq
- altezza massima compreso seminterrato 7,50 ml
- distanza dai confini 5 ml
- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml
- distanza minima dalle strade 10 ml
- copertura in cotto escluse le marsigliesi ove non si tratti di ampliamenti, in questo caso (ampliamenti) è ammessa una copertura similare a quella esistente.
B) ATTREZZATURE

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una superficie utile corrispondente a un indice max di mq 0,015/mq fino a un massimo di 600 metri quadrati. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq (tremila metri quadrati). (comma aggiunto con la deliberazione consiliare n°13 del 31.03.2000).
E' consentita l'edificazione ai soli coltivatori agricoli a titolo principale, purché nell'osservanza delle seguenti norme:
- lotto minimo 1000 mq
- indice di fabbricabilità 0,015 mq/mq
- superficie utile coperta max 600 mq
- strutture comunque realizzate, purché con tamponature e intonaco tradizionale;
- altezza massima 4,50 ml
- copertura a falde tradizionali con esclusione di lamiere e ondulati di ogni tipo;
- distanza dai confini 5 ml
- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml
- distanza minima dalle strade 10 ml
- non sono ammessi piani seminterrati o interrati;
- non è ammessa la costruzione di ricoveri precari (tettoie) se non distano almeno 300 m dalle zone residenziali di piano e almeno 150 m dalla cinta muraria di Alba Fucens.
Il terreno risulta ad oggi libero da censo, livello o uso civico.

Censo, livello o uso civico
Il terreno risulta ad oggi libero da censo, livello o uso civico."

Vincoli
Il terreno, secondo quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Massa d'Albe, presenta il vincolo:
Zona C1 del Piano Regionale Paesistico della Regione Abruzzo "Trasformazione Condizionata"
Il tutto come meglio descritto nella CTU depositata il 18 aprile 2026.

BENE N.3

Terreno sito nel Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme.

Proprietà Quota1/1

Tipologia immobile: Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, Foglio n.37 Particella n.142 Superficie 3675 mq. Redditi: dominicale € 3,42 agrario € 7,59.

Stato conservativo

Terreno non recintato, arato e non seminato

Descrizione: il terreno è parte del lotto n.2 costituito da tre particelle catastali contigue situate nel comune di Massa d'Albe, in una zona periferica della frazione di Forme. Per raggiungerlo occorre recarsi nella strada di ingresso al cimitero di Forme, percorrere tutta la strada finché diventa sterrata, procedere ancora lungo la strada sterrata caratterizzata da un lato dalla Cava Torrelli dall'altro lato da terreni, accedere sulla prima stradina sterrata a destra che si incontra, percorrerla tutta, e da lì si accede ai terreni.

I terreni si presentano, al momento del sopralluogo, non recintati, arati e non seminati, con alcuni alberi di mandorle.

La zona non è dotata di infrastrutture per la fornitura di elettricità, acqua, eccetera.

Stato di occupazione Libero

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla perizia si evince che:

"Atto di affrancazione da parte del comune di Massa d'Albe relativo ai terreni Rep. n.921 del 28/10/2009; Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni n.9 del 09/02/2026, con la specifica dei vincoli.
Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno al foglio 37 particella 46 è in zona agro-silvo-pastorale ed è soggetto alle seguenti norme di cui all'art. 5.1.1. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti
5.1.1 - Utilizzazioni edificatorie per attività agro-silvo-pastorali
Nelle parti del territorio del Comune, individuate nella cartografia di *P.R.G. dalla lettera C1, eccetto quelle destinate speciali zonizzazioni, ovvero sottoposte a particolari vincoli sotto l'aspetto paesaggistico ed ambientale, e dove comunque è ammessa l'agricoltura, la forestazione ed il pascolo, è possibile una utilizzazione edificatoria per locali strettamente necessari alla conduzione dei fondi, come residenze per i conduttori, depositi degli attrezzi e dei prodotti, cantine, ricoveri per animali domestici, nonché attrezzature per gli allevamenti degli animali da carne e da latte. Per tali tipi di intervento si osservano le seguenti disposizioni:*
A) RESIDENZE
- superficie minima del complesso dei fondi per l'edificazione mq 10.000. La limitazione riguarda solo gli interventi esclusi dall'esonero di cui all'art. 9 lettera a) della legge 28.01.77 n°10. E" richiesto il titolo di proprietà dell'intera area. Per gli interventi che beneficiano dell'esonero la superficie minima può essere formata da appezzamenti non adiacenti, purché compresi sempre in zona agricola.
- indice di fabbricabilità degli alloggi 0.03 mc/mq
- altezza massima compreso seminterrato 7,50 ml
- distanza dai confini 5 ml
- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml
- distanza minima dalle strade 10 ml
- copertura in cotto escluse le marsigliesi ove non si tratti di ampliamenti, in questo caso (ampliamenti) è ammessa una copertura similare a quella esistente.
B) ATTREZZATURE
Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una superficie utile corrispondente a un indice max di mq 0,015/mq fino a un massimo di 600 metri quadrati. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq (tremila metri quadrati). (comma aggiunto con la deliberazione consiliare n°13 del 31.03.2000).
E' consentita l'edificazione ai soli coltivatori agricoli a titolo principale, purché nell'osservanza delle seguenti norme:
- lotto minimo 1000 mq
- indice di fabbricabilità 0,015 mq/mq
- superficie utile coperta max 600 mq
- strutture comunque realizzate, purché con tamponature e intonaco tradizionale;
- altezza massima 4,50 ml
- copertura a falde tradizionali con esclusione di lamiere e ondulati di ogni tipo;
- distanza dai confini 5 ml
- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml
- distanza minima dalle strade 10 ml
- non sono ammessi piani seminterrati o interrati;
- non è ammessa la costruzione di ricoveri precari (tettoie) se non distano almeno 300 m dalle zone residenziali di piano e almeno 150 m dalla cinta muraria di Alba Fucens.
Il terreno risulta ad oggi libero da censo, livello o uso civico.

Censo, livello o uso civico
Il terreno risulta ad oggi libero da censo, livello o uso civico."

Vincoli
Il terreno, secondo quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Massa d'Albe, presenta il vincolo:
Zona C1 del Piano Regionale Paesistico della Regione Abruzzo "Trasformazione Condizionata"
Il tutto come meglio descritto nella CTU depositata il 18 aprile 2026.

BENE N.4

Terreno sito nel Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme.

Proprietà Quota 1/1

Tipologia immobile: Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, Foglio n.37 Particella n.181 Superficie 445 mq. Redditi: dominicale € 0,41 agrario 0.92.

Stato conservativo: Terreno non recintato, arato e non seminato

Descrizione: il terreno è parte del lotto n.2 costituito da tre particelle catastali contigue situate nel comune di Massa d'Albe, in una zona periferica della frazione di Forme. Per raggiungerlo occorre recarsi nella strada di ingresso al cimitero di Forme, percorrere tutta la strada finché diventa sterrata, procedere ancora lungo la strada sterrata caratterizzata da un lato dalla Cava Torrelli dall'altro lato da terreni, accedere sulla prima stradina sterrata a destra che si incontra, percorrerla tutta, e da lì si accede ai terreni.

I terreni si presentano, al momento del sopralluogo, non recintati, arati e non seminati, con alcuni alberi di mandorle.

La zona non è dotata di infrastrutture per la fornitura di elettricità, acqua, eccetera.

Stato di occupazione: libero

Situazione urbanistica e catastale:

Come da perizia si evince che*:*
"Atto di affrancazione da parte del comune di Massa d'Albe relativo ai terreni Rep. n.921 del 28/10/2009; Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni n.9 del 09/02/2026, con la specifica dei vincoli.
Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno al foglio 37 particella 181 è in zona agro-silvo-pastorale ed è soggetto alle seguenti norme di cui all'art. 5.1.1. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.
5.1.1 - Utilizzazioni edificatorie per attività agro-silvo-pastorali
Nelle parti del territorio del Comune, individuate nella cartografia di di *P.R.G. dalla lettera C1, eccetto quelle destinate speciali zonizzazioni, ovvero sottoposte a particolari vincoli sotto l'aspetto paesaggistico ed ambientale, e dove comunque è ammessa l'agricoltura, la forestazione ed il pascolo, è possibile una utilizzazione edificatoria per locali strettamente necessari alla conduzione dei fondi, come residenze per i conduttori, depositi degli attrezzi e dei prodotti, cantine, ricoveri per animali domestici, nonché attrezzature per gli allevamenti degli animali da carne e da latte. Per tali tipi di intervento si osservano le seguenti disposizioni:*
A) RESIDENZE
- superficie minima del complesso dei fondi per l'edificazione mq 10.000. La limitazione riguarda solo gli interventi esclusi dall'esonero di cui all'art. 9 lettera a) della legge 28.01.77 n°10. E" richiesto il titolo di proprietà dell'intera area. Per gli interventi che beneficiano dell'esonero la superficie minima può essere formata da appezzamenti non adiacenti, purché compresi sempre in zona agricola.
- indice di fabbricabilità degli alloggi 0.03 mc/mq
- altezza massima compreso seminterrato 7,50 ml

- distanza dai confini 5 ml
- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml
- distanza minima dalle strade 10 ml
- copertura in cotto escluse le marsigliesi ove non si tratti di ampliamenti, in questo caso (ampliamenti) è ammessa una copertura similare a quella esistente.
B) ATTREZZATURE
Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una superficie utile corrispondente a un indice max di mq 0,015/mq fino a un massimo di 600 metri quadrati. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq (tremila metri quadrati). (comma aggiunto con la deliberazione consiliare n°13 del 31.03.2000).
E' consentita l'edificazione ai soli coltivatori agricoli a titolo principale, purché nell'osservanza delle seguenti norme:
- lotto minimo 1000 mq
- indice di fabbricabilità 0,015 mq/mq
- superficie utile coperta max 600 mq
- strutture comunque realizzate, purché con tamponature e intonaco tradizionale;
- altezza massima 4,50 ml
- copertura a falde tradizionali con esclusione di lamiere e ondulati di ogni tipo;
- distanza dai confini 5 ml
- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml
- distanza minima dalle strade 10 ml
- non sono ammessi piani seminterrati o interrati;
- non è ammessa la costruzione di ricoveri precari (tettoie) se non distano almeno 300 m dalle zone residenziali di piano e almeno 150 m dalla cinta muraria di Alba Fucens.
Il terreno risulta ad oggi libero da censo, livello o uso civico.

Censo, livello o uso civico
Il terreno risulta ad oggi libero da censo, livello o uso civico."

Vincoli
Il terreno, secondo quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Massa d'Albe, presenta il vincolo:
Zona C1 del Piano Regionale Paesistico della Regione Abruzzo "Trasformazione Condizionata"
Il tutto come meglio descritto nella CTU depositata il 18 aprile 2026.

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.

Disponibilità del bene: Libero Al momento della perizia i terreni risultano incolti

Prezzo base: € 10.807,50 (Euro diecimila ottocento sette//50),

Offerta minima: € 8.105,62 (Euro ottomila cento cinque//62), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro cinquecento//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 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 14 gennaio 2027 (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 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, 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, ovvero alla diversa somma stabilita dal g.e., esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario partitario intestato al Tribunale di Avezzano al seguente IBAN IT 92 T 08327 40440 000000310104, 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 "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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 24 ore.

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;

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

- a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Avezzano il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine 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 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007) utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale di Avezzano 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 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 RGE n 65/2025** o mediante bonifico da eseguirsi sul conto corrente partitario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585, co. 3, c.p.c. e 2822 c.c..

*** *** *** ***

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5, d.lgs. n. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine 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.

A V V E R T E

a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

*** *** *** ***

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il professionista delegato nominato anche Custode, Dott.ssa Claudia Bianchi, CF BNCCLD73A65A515Q con studio in Avezzano (AQ) Via XX Settembre, 426/e, Cellulare 3286778648, pec: claudiabianchi@pec.it

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

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando 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 Giudice.:

- 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, 17/ 10 / 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Claudia Bianchi