



**TRIBUNALE ORDINARIO DI L'AQUILA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. DOTT.SSA MAURA MANZI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 71/2021 R.G.E.I.
CUSTODE GIUDIZIARIO IVG ABRUZZO - SEDE DI L'AQUILA
(tel. 0863.1940168 - cell. 328.5943787 o 366.4670370 - mail: ivgavezzano@gmail.com)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II ESPERIMENTO

L'Avv. Francesca Caccia del Foro di L'Aquila, professionista delegata dal Tribunale di L'Aquila con ordinanza in data 21.02.2024,

AVVISA CHE

presso il proprio studio, sito in L'Aquila (AQ), Via XXIV Maggio n. 27, **il giorno 5 novembre 2024 alle ore 16.30**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà, fabbricato di civile abitazione sito in Campotosto (AQ), frazione Poggio Cancelli, Via Cantalupo s.n.c., svolgentesi su piani terra, primo e sottotetto ed avente la seguente distribuzione interna:

- **piano terra**, a cui si accede da Via Cantalupo, composto da un locale soggiorno con angolo cottura, di **mq 29.50**, e dalla scala di collegamento piani, di **mq 2.46**, (avente altezza di m. 2.68);
- **piano primo**, raggiungibile dalla scala interna, composto da disimpegno, bagno, e due camere per una superficie complessiva calpestabile di **mq 29.75**, (avente altezza di m. 2.55);
- **piano secondo**, raggiungibile dalla scala interna, composto da disimpegno, bagno, e due locali di sgombero adibiti a camere per una superficie complessiva calpestabile di **mq 30.55**, nonché da un balcone di **mq 1.84**, (avente altezza minima di m. 1.90 e massima di m. 3.20).

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, attualmente, sono in corso i lavori di ristrutturazione post sisma; le rifiniture interne risultano essere discrete. La distribuzione planimetrica interna risulta razionale.

L'immobile è censito al N.C.E.U. di Campotosto al Fog. 10, part.IIa n. 1428, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 6 vani, Superficie catast. mq 110, escluse aree scoperte mq 109, Rendita € 309,87 - Indirizzo Via Cantalupo snc, Piano S1-T-1.

Coerenze: a nord con part.IIa n. 513 censita in catasto a partita speciale 2 - accessori comuni ad enti rurali ed urbani (comune alle part.IIe nn. 511, 512, 534 e 535, attualmente n. 1428), a sud con



via Cantalupo, ad est con la part.lla n. 536 fabbricato di altra proprietà e ad ovest con la part.lla n.534 fabbricato di altra proprietà.

Regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile è stato interessato da:

- D.I.A. Prot. N. 2242 del 02/09/2006 per “*Lavori di ristrutturazione con mutamento della destinazione d’uso di un fabbricato esistente, per civile abitazione*”
- Permesso a Costruire Prot. N. 1685 del 11/05/2021 (pubblicato all’albo pretorio n. 155 del 13/05/2021) e di cui al Contributo Definitivo con Decreto Sindacale N. 08 del 20 ottobre 2021, relativamente all’intervento di “Opere conseguenti al sisma 2009 e 2016. Ristrutturazione dell’aggregato PC- 20 sito in Campotosto (Aq), fraz. Poggio Cancelli - consorzio “Cantalupo” tramite riparazione danni, miglioramento sismico, adeguamento igienico - sanitario, efficientamento energetico e ricostruzione edificio demolito”, per un importo complessivo pari ad € 1.793.922,06.

Non c’è conformità catastale dello stato di fatto dei luoghi rispetto alla planimetria depositata in catasto in data 12.09.2008, mentre vi è conformità edilizia dello stato di fatto dei luoghi rispetto agli elaborati grafici di cui al Permesso a Costruire Prot. n. 1685 del 11.05.2021 e di cui al Contributo Definitivo per i danni conseguenti al sisma.

La corte esclusiva allo stato attuale non è nella disponibilità dei proprietari ma occupata dalla via pubblica; per quanto riguarda la regolarizzazione della stessa, mediante frazionamento con lo stralcio della medesima dall’unità immobiliare in oggetto, è da procedersi, probabilmente, in accordo con il Comune di Campotosto.

Non è stato possibile reperire il certificato di prestazione energetica - APE: immobile ancora interessato da lavori di ristrutturazione *post sisma*.

Stato di occupazione

L’immobile posto in vendita è libero da cose e persone.

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella **relazione di stima** a firma del **Geom. Giuseppe Di Paolo** che deve essere consultata dall’acquirente e alla quale si fa espresso ed integrale rinvio anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

Valore d’asta: Euro 48.750,00 (quarantottomilasettecentocinquanta/00)

Offerta minima: Euro 36.562,50 (trentaseimilacinquecentosessantadue/50)

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 1.000,00 (mille/00)

Cauzione: pari o superiore al 10% del prezzo offerto

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.



[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore.

Le offerte di acquisto, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, a pena di inammissibilità, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in L'Aquila, Via XXIV Maggio n. 27, entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita. L'orario di ricezione delle offerte è dalle ore 15,30 alle ore 18,30 di ciascun giorno feriale, sabato escluso, **previo appuntamento telefonico**.

Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, in bollo da € 16,00, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, **a pena di inefficacia dell'offerta**, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- 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 del giudice tutelare.



4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "Tribunale di L'Aquila - Proc. esec. n. 71/2021, codice IBAN: IT84H0832703602000000005741" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste saranno aperte, alla presenza eventuale dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.



[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto *sub* punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate *sub* punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente.

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. 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, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione



relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia dal Professionista delegato:

- a. mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega, mediante delega alla Società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** a inserire l'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, incaricando la predetta società del versamento di Euro 100,00, oltre commissioni bancarie, quale contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, previsto dall'art. 18 *bis* del DPR n. 115/2002, per ogni singolo lotto, nonché autorizzando il pagamento di Euro 5,00 oltre I.V.A. a procedura a favore di Aste Giudiziarie Inlinea Spa a titolo di rimborso spese amministrative per il servizio di pagamento telematico del contributo di pubblicazione sul portale dei servizi telematici che sarà curato dalla stessa, nell'adempimento dell'incarico di "delegato parziale agli adempimenti pre-vendita";
- b. mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet ***www.astegiudiziarie.it***;
- c. mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e fino al giorno delle vendite, sul sistema "***Rete Aste Real Estate***" dell'annuncio di vendita sui siti internet ***Casa.it***, ***Idealista.it*** e ***www.bakeca.it*** e ***www.subito.it***. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet ***www.astegiudiziarie.it*** e ***www.reteaste.tv*** ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed 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;
- b) che 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;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;



- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario lo richieda dopo l'emissione del decreto di trasferimento, 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 all'approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal professionista delegato a chiunque vi abbia interesse.

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'acquisto 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.;
- c. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile;
- d. che qualora non venga versato al delegato il contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c., l'estinzione del processo.

I N F O R M A

che per la visita dei beni oggetto della presente vendita potrà essere contattato il custode giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo, tramite l'apposita funzionalità presente nel Portale delle Vendite Pubbliche, oppure ai seguenti recapiti:

- C.F. da inserire nel P.V.P. per la prenotazione visite = VGLGTN60R03A187E
- Modulo istanza visita: <http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm>
- Posta elettronica certificata: ivgavezzano@pec.it
- Posta elettronica ordinaria: ivgavezzano@gmail.com
- Recapiti dei funzionari IVG: 3285943787 o 3664670370 (ore ufficio)
- Recapito fisso e fax ufficio: 0863.1940168 - 0863.1940462.

L'Aquila, 22 luglio 2024

Il professionista delegato
Avv. Francesca Caccia

