

Avv. ANTONELLA DEL GROSSO
NOTAIO
Via Pescara 2/c tel. E fax 0862/23299
67100 L'AQUILA

TRIBUNALE DELL'AQUILA
GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVO N. 1206/2020
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(offerte in busta chiusa)

PRIMO INCANTO

Il Notaio Avv. Antonella DEL GROSSO, con studio in L'Aquila via Pescara 2/c, delegato dal G.E. al compimento delle operazioni di vendita, con ordinanza del 24/10/2023, nel Giudizio Endoesecutivo n. 1206/2020 R.G.

AVVISA

che il giorno **10 ottobre 2024, alle ore 9:00**, presso il proprio studio in L'Aquila via Pescara 2/c, avrà luogo la vendita, **SENZA INCANTO**, dei seguenti beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come descritti nella relazione di stima allegata agli atti della procedura e qui si intende integralmente trascritta, stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Nel comune di L'Aquila, via N. Persichetti n.n. 22-24:

- **Appartamento ubicato al secondo piano composto da un ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, due bagni, due vani letto, un ripostiglio, disimpegno e due balconcini. Censito al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila fg. 100 part. 3325 sub. 19 – cat. A/2, vani 6, sup. catastale mq 142, Piano 2.**
- **Locale deposito al piano seminterrato accessibile unicamente dall'interno dell'edificio attraverso spazi comuni. Censito al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila fg. 100 part. 3325 sub. 5 – cat. C/2, mq 6, Piano S1.**

PREZZO BASE D'ASTA € 198.800,00

Offerta minima (75% prezzo) € 149.100,00

Aumento minimo € 8.000,00 (in caso di gara tra più offerenti)

Il tutto meglio descritto nella perizia del CTU in atti.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Come risulta dalla perizia tecnica del 23/1/2023:

- l'edificio nel quale sono ubicate le uu.ii. oggetto della presente è stato oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione conseguente il sisma del 2009. Intervento posto in essere con D.I.A. Prot. n. 0024084 del 20.03.2015. Intervento conclusosi con comunicazione di Fine Lavori del 18.12.2017 - prot. n. 0125976 Comune L'Aquila.

CONFORMITÀ EDILIZIA

- Appartamento e pertinenze - fg. 100 part.lla 3325 sub. 19 - è parzialmente difforme in termini di altezza interna sia alle pratiche amministrative all'edificazione sia al R.E. del Comune di L'Aquila;
- locale deposito - fg. 100 part.lla 3325 sub. 5 - è parzialmente difforme in termini di altezza interna alle pratiche amministrative all'edificazione.

CONFORMITÀ CATASTALE

- appartamento - fg. 100 part.IIa 3325 sub. 19 - è essenzialmente conforme sia nella distribuzione interna che nella destinazione d'uso alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate;
- locale deposito - fg. 100 part.IIa 3325 sub. 5 - è essenzialmente conforme sia nella distribuzione interna che nella destinazione d'uso alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

Il tutto meglio specificato nella perizia in atti, alla quale ci si richiama integralmente, da considerarsi parte integrante del presente atto, anche in riferimento ad ulteriori informazioni non inserite nel presente avviso di vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del notaio delegato, in L'Aquila via Pescara 2/c, entro le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato, a cura del ricevente, esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente, previa identificazione), il nome del delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero del giudizio, 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 regola con il bollo, dovrà contenere:
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluso copie fotostatiche di identificazione e del tesserino di codice fiscale (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, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese dal quale risulti l'attuale vigenza della società, con enunciazione del potere di rappresentanza legale;
 - b) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di L'Aquila, in mancanza, le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di L'Aquila;
 - c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - d) 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 nell'avviso di vendita;
 - e) il termine del pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
 - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:
 - Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
 - Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
 - Copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerenti, risalente a non più di tre mesi;
- 4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: l'offerta dovrà contenere un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia, pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, **intestato a "Tribunale di L'Aquila – Giudizio Divisionale 1206/2020"**;
- 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 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.

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 corrisposto 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'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 del procedimento, 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 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 il procedimento;

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;

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 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;
- f) Del presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, gestito dal Ministero della Giustizia.
Inoltre, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e fino al giorno delle vendite, l'avviso sarà, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, pubblicato sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.laquila.giustizia.it; nel medesimo termine la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A provvederà inoltre alla pubblicazione dell'annuncio di vendita sul sistema "Rete Aste Real Estate" nonché sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al professionista delegato (Tel. 0862 23299 – mail adelgrosso@notariato.it).

L'Aquila, 24 luglio 2024

IL NOTAIO DELEGATO
(Avv. Antonella Del Grosso)

