

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA
Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Maura Manzi
Procedura esecutiva immobiliare n. 33/2022 R.G.E.
Custode Giudiziario IVG Abruzzo

Avviso di vendita senza incanto di beni immobili
terzo esperimento

L'Avv. Marianna Antonelli, Professionista delegato alle operazioni di vendita dal Tribunale di L'Aquila con ordinanza del 25 ottobre 2023

AVVISA CHE

presso lo studio sito in L'Aquila, Viale Aldo Moro n. 28/D, il giorno **18 dicembre 2024 alle ore 12:00 avra' luogo l'esame delle offerte e la terza vendita senza incanto,**

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Lucoli (AQ) frazione Casamaina, Via della Chiesa (al NCEU Via San Luca), interno 2, piano 1, identificato al catasto fabbricati - fg 32, part. 31, sub. 2, categoria A/3 classe 2 vani 2,5 rendita € 154,94.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sita nel centro storico della frazione di Casamaina di Lucoli. L'abitazione, posta al primo piano, è accessibile da una scala comune esterna ed è composta da: piccolo soggiorno dotato di camino, angolo cottura (entrambi dotati di finestre), bagno cieco dotato di sanitari e camera matrimoniale a cui si accede dal soggiorno.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta libero e viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Superficie convenzionale 33,88 mq.

Per una descrizione più dettagliata si rinvia alla perizia di stima.

valore d'asta € 13.340,25

offerta minima per la partecipazione € 10.005,19 (prezzo ribassato di 1/4)

rialzo minimo in caso di gara: non inferiore ad € 2.000,00

cauzione almeno il 10% del prezzo offerto

La vendita senza incanto avrà luogo secondo le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate a pena di inammissibilità, in busta chiusa, senza alcuna annotazione, presso lo studio del professionista delegato sito in L'Aquila Viale Aldo Moro n. 28/D entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte e la vendita (previo appuntamento telefonico) ad eccezione del sabato e dei festivi.

Sull'esterno della busta saranno annotati, a cura del ricevente e previa identificazione, 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 deve essere apposta sulla busta.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

All'interno della busta dovrà essere contenuta la domanda di partecipazione alla vendita in bollo da 16 euro. Nella domanda dovranno essere riportate le seguenti generalità:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico ed indirizzo mail 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. Se l'offerente è persona giuridica, o ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA ed il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 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'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- 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);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

All'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta:

- copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente e del suo codice fiscale, 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 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;

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegato, altresì, 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. 33/2022" di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

L'assegno sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto o decadenza dall'aggiudicazione.

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 degli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno e all'ora indicati nel presente avviso; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, su invito del Professionista Delegato, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta con rilanci verbali di importo pari o superiore alla somma fissata nel presente avviso di vendita e da effettuarsi nel termine di sessanta secondi da quando verrà dichiarata aperta la gara e successivamente dall'offerta precedente, fino all'aggiudicazione a chi avrà effettuato il rilancio più alto, in assenza di ulteriori rilanci entro il termine di sessanta secondi. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente; qualora le offerte fossero tutte di pari importo, il bene verrà assegnato a chi ha depositato l'offerta per primo salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere, al pagamento del saldo prezzo e delle spese (oneri fiscali e tributari e pagamento del compenso spettante al Professionista ai sensi del D.M. 227/2015) entro il termine di cui all'offerta di acquisto, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico sul conto intestato alla procedura.

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 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.

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'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. 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;

- 3) 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 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

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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;

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;

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;

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;

che, 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'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, con l'ordinanza, sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.laquila.giustizia.it.

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;

Per quanto non espressamente riportato o trascritto nel presente avviso si rimanda all'ordinanza di vendita da considerarsi ad ogni effetto integrativa e/o modificativa del presente avviso.

Eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al Custode giudiziario IVG Abruzzo o al delegato alla vendita Professionista Delegato.

Per la visita dell'immobile potrà essere contattato il Custode, Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo (tel 0863.1940468, e-mail ivgavezano@gmail.com) o fissato un appuntamento attraverso l'apposita funzionalità presente sul portale delle vendite pubbliche.

L'Aquila, li 30/09/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Marianna Antonelli