

TRIBUNALE ORDINARIO DI L'AQUILA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2022 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maura Manzi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

3[^] ESPERIMENTO

(offerta in busta chiusa)

* * *

Il sottoscritto Avv. Marzia Lombardo, in qualità di Professionista Delegato alla vendita nominato nella procedura esecutiva immobiliare n. 41/2022 R.G.E., giusta ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maura Manzi, in data 10.1.2024 e notifica l'11.1.2024

AVVISA

che il giorno **22 GENNAIO 2025 ALLE ORE 15:30**, presso il proprio studio sito in L'Aquila (AQ), Piazza Santa Giusta n. 5, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO, al miglior offerente, ed alla eventuale gara tra gli offerenti, ex art. 573 c.p.c., della seguente consistenza immobiliare:

LOTTO UNICO:

diritti di piena proprietà della quota complessiva di 1000/1000 su unità immobiliari composte da:

- Appartamento monolocale: mq 47,43 di cui: mq 41,51 – monolocale mq 5,92 veranda e disimpegno di accesso alla corte;
 - Locale deposito: mq 5,07;
- oltre piccola corte pertinenziale.

Continuità delle trascrizioni nel ventennio

Dalla certificazione notarile prodotta si evince che **le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono pervenute al soggetto esecutato per DIRITTI PARI AD 1/1 con:**

- Atto di compravendita del 27/07/2005 ricevuto dal Notaio Mario Scattone n 36465/10032 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 06/08/2005 ai numeri 20995 di R.G. e 12748 di R.P..

Trattasi, dunque, di **beni pervenuti al soggetto esecutato per acquisto.**

Si evidenzia, altresì, che dalla certificazione notarile prodotta non risultano diritti di comproprietà a favore di altri soggetti.

Sia dalle verifiche esperite presso i pubblici registri, sia dalla certificazione notarile si è accertato che:

- Non risultano trascritti atti di servitù o altri titoli limitanti l'uso della proprietà;
- Non risultano iscritte ipoteche successive alla data del pignoramento

Catastalmente

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucoli (AQ):

- 1) Abitazione: fg. 22 part.lla 918 sub. 4 e 5 graffati, Cat. A/2, rendita €.302,13
- 2) Locale deposito: fg. 22 part.lla 918 sub. 37, Cat. C/2, rendita €.8,52

L'unità attualmente identificata con la part.lla 918 sub 4 graffata con sub. 5 è stata generata dalla soppressione, per variazione identificativo allineamento mappe del 22.11.2005, della particella n. 98 sub. 5 graffata con la particella n. 308.

Analogamente la part.lla 918 sub. 37 è derivata, sempre per variazione identificativo allineamento mappe del 22.11.2005, dalla soppressione della part.lla 98 sub. 36.

Regolarità Edilizia ed Urbanistica: Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Lucoli, l'Estimatore ha verificato che, fino alla data del 10/11/2023 l'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stata edificato a seguito di:

- Licenza edilizia n. 521 del 23 maggio 1977;
- Variante in corso d'opera prot. 1518 – Pratica n. 747 del 9 febbraio 1981;
- Riparazione danni sisma 2009 – pratica AQ-LUC-BC-50151 – Esito agibilità C – Richiedente Amministratore per le parti comuni - Data concessione 01/03/2011 - Intervento concluso.

È in corso di esecuzione:

- Intervento “*Superbonus 110*” inizio lavori CILAS PROT. 1556 del 25/03/2022 – durata lavori (da tabella lavori esposta) gg. 646.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo del CTU non sono risultate interessate, internamente, dall'intervento di “*Superbonus 110*”. Il CTU ritiene che verosimilmente verranno coinvolte per le parti strutturali ricadenti all'interno di esse.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione censita al N.C.E.U. di Lucoli e distinta al fg. 22 part.lla 918 sub. 4 e 5 graffati – natura: A/2 ex part.lla 98 sub. 5 graffata con part.lla 308 è stata interessata da:

- Domanda di concessione in sanatoria prot. 1149 del 29 maggio 1986

Detta pratica di condono edilizio risulta non ancora evasa.

L'Agibilità dello stabile

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata oggetto di lavori di ripristino post sisma 2009 – esito sisma C - Lavori conclusi.

Il CTU ha dato atto di avere reperito la certificazione di abitabilità n. 2602 del 10.07.1984 pregressa ai lavori post-sisma.

Dalla relazione di stima redatta dal Consulente si evidenzia la sussistenza di una domanda di condono in corso, i cui costi non sono determinabili.

Non risultano trascritti vincoli espropriativi e/o cessioni di volumetrie.

L'edificio è soggetto a vincolo ambientale (parere espresso dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali con nota n. 1712 del 23 febbraio 1977 – Conc. edilizia 521/77

Conformità Catastale

Con riferimento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione identificata al fg. 22 part.lla 918 sub 4 e 5 graffati – natura A/2, **lo stato di fatto corrisponde essenzialmente con l'unico elaborato grafico di cui alla suddetta domanda di condono edilizio.**

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che la stessa **planimetria non è conforme con lo stato dei luoghi.**

Relativamente all'unità abitativa identificata nel fg. 22 part.lla 918 sub. 4 e 5 graffati – natura: A/2, il CTU ha riscontrato difformità in termini planimetrici consistenti in:

- diversa ampiezza e posizione del setto murario posto di fronte all'ingresso e delimitante un piccolo vano aperto;
- mancanza dell'infisso esterno nella veranda; infisso catastalmente rappresentato a chiusura esterna della veranda stessa;
- diversa configurazione planimetrica della piccola corte pertinenziale.

In termini di utilizzo, allo stato, non è possibile accertarne la corrispondenza in quanto l'unità stessa non è utilizzata.

Per quanto riguarda il locale deposito identificato nel fg. 22 part.lla 918 sub. 37 – natura: C/2, **lo stato di fatto è essenzialmente conforme alla planimetria in atti catastali.**

Descrizione dell'immobile e Caratteristiche

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata nel Comune di Lucoli, località montana – zona turistico-residenziale località Prato Lonaro.

Trattasi di monolocale al piano terra (sub. 4 e 5 graffati) destinato essenzialmente a residenza saltuaria per fini turistici con annesso bagno, piccola corte esterna esclusiva e locale deposito (sub. 37) al piano seminterrato.

L'edificio nel quale sono comprese le uu.ii. in oggetto è formato (da UTE) da n. 72 unità abitative e n. 30 unità deposito oltre spazi comuni.

L'unità distinta con il sub. 4-5 graffati, con destinazione residenziale (A/2) ed utilizzata, per quanto visibile, a tal fine, è ubicata al piano terra e risulta composta da un unico ambiente pluriuso parzialmente suddiviso con ripartizioni murarie interne aperte, con annesso bagno e piccola corte esterna.

Si evidenzia che l'unità non è dotata di impianto di riscaldamento al quale sopperisce un camino.

L'unità è stata interessata da lavori di ripristino post sisma 2009 – lavori conclusi.

L'unità distinta con il sub. 37, con destinazione deposito (C/2) ed utilizzata, per quanto visibile, a tal fine è ubicata al piano seminterrato ed è costituita da un unico piccolo locale.

Va segnalato che al momento del sopralluogo l'edificio era interessato un intervento di "Superbonus 110" con inizio lavori a seguito di CILAS PROT. 1556 del 25/03/2022. In tabella esposta in cantiere era riportata la durata lavori in gg. 646.

Le unità in esame non sono interessate da detto intervento; tuttavia, essendo lo stesso intervento edilizio di natura condominiale, il CTU ritiene che verrà esteso necessariamente anche alle parti strutturali dell'edificio ricadenti all'interno delle unità stesse.

Stato di manutenzione

Come emerge dalla relazione del CTU lo stato conservativo è mediocre.

Conformità impianti e Certificazione Energetica e altre Autorizzazioni

Dall'elaborato peritale si evince che non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico. Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E..

L'aggiudicatario dovrà dunque farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa di sicurezza nonché degli oneri e delle spese per dotare l'immobile del certificato A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che dovrà essere consegnato al Professionista Delegato prima della registrazione del Decreto di Trasferimento all'Agenzia delle Entrate, sollevando ai sensi dell'art. 1490 c.c. gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Stato occupazionale

Come risulta dalla relazione del CTU l'immobile staggito risulta attualmente libero.

Condominio

Sussistono vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Gli immobili sono soggetti a regolamento di condominio; pertanto, ai sensi dell'art. 63, co. 2, disp. att. c.c., l'aggiudicatario dovrà sostenere le spese condominiali relativa all'anno in corso rispetto all'emissione del decreto di trasferimento e quelle dell'anno precedente.

PREZZO BASE D'ASTA €16.031,25 (sedicimilatrentuno/25)

OFFERTA MINIMA €12.023,44 (dodicimilaventitre/44) pari al 75% del prezzo base d'asta

RILANCIO IN CASO DI GARA FISSATO IN € 1.000,00 (mille/00) o multipli

I dati sopra riportati relativi ai beni del citato LOTTO UNICO sono contenuti e meglio descritti nella relazione di stima del 17/11/2023 redatta dal Geom. Tiziano Sebastiani con studio in L'Aquila, Via XX Settembre, n. 10 (tel. 0862/203491 - cell. 335/6498612 e-mail: tiziano.sebastiani@email.it p.e.c.: tiziano.sebastiani@geopec.it) depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di L'Aquila e consultabile sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.tribunale.laquila.giustizia.it, i cui contenuti sono da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare domanda di partecipazione, personalmente o a mezzo di legale munito di procura speciale a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma.

Gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare.

Le offerte di acquisto, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate (dal lunedì al venerdì dalle ore 16,00 alle ore 19,00, esclusi sabati e giorni festivi, e previo contatto telefonico ai numeri 0862-62062 e/o 388-3696758) in busta chiusa entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame **e quindi entro le ore 13:00 del 21 GENNAIO 2025 (21/01/2025)**, a pena di inefficacia, al Professionista Delegato o ad un suo incaricato presso il relativo studio sito in L'Aquila (AQ), Piazza Santa Giusta n. 5.

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 dovrà essere presentata a mezzo domanda scritta in carta legale (cioè con marca da bollo di € 16,00) e dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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). Solo gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ex artt. 571, 579 e 583 c.p.c.. L'offerta deve essere sottoscritta e se il bene sarà intestato a più soggetti l'offerta dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni delle generalità sopra indicate e con la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare. In caso di partecipazione del procuratore questi dovrà essere munito di procura speciale. Inoltre:
 - se l'offerente è minorenni, interdetti o inabilitati l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà genitoriale o la tutela previa autorizzazione del Giudice Tutelare, e nella busta dovrà essere inserita copia conforme dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l'offerente è coniugato dovrà indicare il regime patrimoniale della famiglia (comunione legale o separazione legale dei beni). Nel caso in cui si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le suddette generalità del coniuge; in particolare, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge non acquirente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
 - se l'offerente è cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea o ai Paesi CEE e non è in possesso di permesso di soggiorno, l'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili

tra l'Italia e il relativo paese di cittadinanza nonché i riferimenti normativi del relativo Trattato o Convenzione Internazionale;

- b) numero della procedura esecutiva immobiliare e 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 nella presente ordinanza e quindi nell'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

All'offerta dovranno essere allegati (includendoli all'interno della stessa busta chiusa):

- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni, in corso di validità. In caso di pluralità di persone dovranno essere inserite le fotocopie dei documenti di tutti gli offerenti. L'offerente dovrà portare con sé i documenti sopra indicati in originale il giorno dell'Asta;
- Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, nonché copia del documento d'identità del legale;
- se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare la denominazione sociale, la sede, il codice fiscale, la partita iva, i dati completi del legale rappresentante ed allegare copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre (3) 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. Dovrà essere altresì allegato copia del documento e codice fiscale del legale rappresentante, in corso di validità.

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. 41/2022 RGE"** di importo pari almeno al 10 per cento (10%) del prezzo offerto, nonché fotocopia di esso, **a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato o comunque in caso di rifiuto all'acquisto.

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.

L'offerta non è efficace, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, co. 3, c.p.c., ovvero se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita ovvero ancora se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità indicate al precedente punto 4.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisito 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 (60) 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.

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 di prezzo e di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di prezzo, di cauzione prestata e di termine indicato per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 intestato alla Procedura aperta presso la banca INTESA SANPAOLO S.p.A. – Filiale di l'Aquila, 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 nonché sul sito www.tribunale.laquila.giustizia.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, 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; www.tribunale.laquila.giustizia.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 in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;
- i) tutti gli offerenti devono dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di L'Aquila; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di L'Aquila;

AVVERTE

- a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione (G.E.), 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;
- e) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- f) tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., ovvero dal Cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio;

INFORMA

gli offerenti che maggiori informazioni e/o delucidazioni potranno essere richieste al Custode I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie nonché al sottoscritto professionista delegato (fisso e fax: 0862-62062; cell: 388-3696758 – ore ufficio).

Per una più completa reperibilità del Custode, oltre che tramite i servizi di prenotazione delle visite agli immobili pubblicati sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE e/o su altri siti internet disposti dal Magistrato, si comunica che l'Istituto è rintracciabile anche ai seguenti recapiti:

Codice Fiscale da inserire nel P.V.P. per la prenotazione delle visite: **VGLGTN60R03A187E**

Modulo IVG per l'istanza di visita: <http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm>;

Posta elettronica certificata: ivgavezzano@pec.it;

Posta elettronica ordinaria: ivgavezzano@gmail.com;

Recapiti dei funzionari IVG all'uopo delegati: 3285943787 o 3664670370 (ore ufficio);

Recapito fisso e fax ufficio: 08631940168 - 08631940462;

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e dell'ordinanza di vendita;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si rimanda all'ordinanza di vendita e alle norme in materia.

L'Aquila, li 11.11.2024

Il Professionista Delegato

(Avv. Marzia Lombardo)

