

TRIBUNALE DI L'AQUILA
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 45/2015 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Mariangela Vizioli, professionista delegata alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di L'Aquila, giusta ordinanza di delega del 11/10/2017, e successivi rinnovi, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 24/01/2025 alle ore 12:00 presso il suo studio in 67100 L'Aquila, Corso Vittorio Emanuele n. 9, procederà alla

QUINTA VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: Diritti di piena proprietà dell'esecutato dell'immobile di civile abitazione, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Lucoli (AQ) al foglio 6, particella 2165, sub. 8, ubicato nella Frazione Piaggia del Comune di Lucoli (Aq), in Via Calcagni s.n.c., all'interno del complesso residenziale denominato "Villaggio I Peschi", con tipologia edilizia di tipo villino unifamiliare per finalità turistico residenziali, distribuito su tre livelli, piano terra con portico, piano primo e piano secondo (sottotetto), oltre corte di pertinenza esclusiva, recintata ed accessibile tramite un accesso regolamentato da cancello, cat. A/2, di consistenza 4 vani, di superficie netta 99,23 mq; nonché dell'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Lucoli (AQ) al foglio 6, particella 2165, sub. 56, ubicato nella Frazione Piaggia del Comune di Lucoli (Aq), in Via Calcagni s.n.c., all'interno del complesso residenziale denominato "Villaggio I Peschi", cat. C/6, di consistenza 11 mq, il tutto accessibile dalla strada di distribuzione interna del complesso residenziale raggiungibile dalla locale strada comunale via Calcagni.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio la porzione immobiliare, identificata con il sub. 8 è così composta:

- il Piano Terra, con altezza interna pari a mt 2,50, è formato, attualmente da un unico locale con piccolo w.c. ubicato nel sottoscala del vano scala che collega il piano terra con il sovrastante piano primo. Nello stesso ambiente è stata rilevata sia la presenza di un camino collegato alla canna fumaria sia una "parete attrezzata" fornita della tubazione di adduzione del gas. Lo stesso vano è fornito di un accesso carrabile (locale destinato urbanisticamente a garage);
- il Piano Primo, con altezza interna pari a mt 2,70, è formato, attualmente da due ambienti oltre ad un bagno ed un bacone sul quale è collocata la centrale termica;
- il Piano Secondo (sottotetto), formato attualmente da un unico locale raggiungibile dalla scala interna che lo collega al sottostante piano primo, ha un'altezza interna variabile nella parte centrale da un minimo di mt 2,30 fino ad un massimo di mt 2,70 e nelle due porzioni laterali, sempre

variabile, la prima da un minimo di mt 0,45 fino ad un massimo di mt 1,10 e la seconda da un minimo di mt 1,15 fino ad un massimo di mt 1,45.

La porzione identificata con il sub. 56 è un posto auto esterno, non materialmente delimitato e privo di opere di rifiniture.

Come ancora riferito dal C.T.U., l'immobile in esecuzione, classificato "A" a seguito del sisma del 2009, così come l'intero complesso edilizio che lo contiene sono stati costruiti con concessione edilizia n. 9 rilasciata dal Comune di Lucoli in data 21/05/2003 e rinnovata in data 25/01/2005; dagli atti in possesso del Comune di Lucoli si è accertato che sembrerebbero non pagati parte dei costi di costruzione relativi all'intero intervento edilizio di cui le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte.

Sempre dai rilievi tecnici eseguiti presso l'unità immobiliare risultano alcune difformità tra stato di fatto e accatastamento, nonché non conformità alle autorizzazioni amministrative meglio descritte nell'elaborato peritale.

Come infine riferito dal C.T.U., dai rilievi eseguiti l'unità abitativa si presenta in buone condizioni di conservazione per quanto riguarda l'interno, mentre esternamente si è riscontrato il distaccamento di porzioni di intonaco sia sui frontalini del balcone, sul parapetto dello stesso, nonché sulla pavimentazione del medesimo balcone. L'unità in esame è risultata priva sia della caldaia dell'impianto di riscaldamento che dei corpi scaldanti (termosifoni). Inoltre l'impianto presente dovrebbe essere allacciato ad un serbatoio condominiale esterno. Allaccio di cui non è stato possibile verificare la reale sussistenza.

Come da verbale di rilascio del custode giudiziario, IVG Abruzzo, e successive comunicazioni, agli atti del fascicolo processuale, l'immobile risulta in possesso dello stesso custode.

Il suddetto **lotto unico** viene posto in vendita al **PREZZO BASE di Euro 22.148,44, – saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad € 11.074,22, pari al 50% del prezzo base sopra indicato.**

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio della Professionista delegata sito in 67100 L'Aquila, Corso Vittorio Emanuele n. 9, ove verranno svolte tutte le attività di cui all'art. 591 bis c.p.c., **entro le ore 12 del giorno 23/01/2025,** (*giorno antecedente la vendita, tutti i giorni dalle ore 10:00 alle ore 13:00, con esclusione del sabato e giorni festivi e previa comunicazione telefonica*). Sull'esterno della busta, chiusa ermeticamente, dovranno essere indicati **esclusivamente**, il nome e cognome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del G.E. Dott.ssa Maura Manzi e della scrivente Professionista delegata 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 a pena di irricevibilità dell'offerta.

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta 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). 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, il numero di procedura ed il lotto;
- 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 nell'avviso di vendita;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di L'Aquila.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovrà essere allegata:

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale 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 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) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto (che sarà trattenuto nel caso di decadenza dall'aggiudicazione), esclusivamente mediante ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "Tribunale di L'Aquila – Proc. Esec. N. 45/2015 R.G.E.". Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi di quanto precede, 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

In data **24/01/2025 alle ore 12:00** presso lo studio della professionista delegata in 67100 L'Aquila, Corso Vittorio Emanuele n. 9, si svolgerà la VENDITA SENZA INCANTO. Le buste pervenute saranno aperte alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati; 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 ad **Euro 1.500,00 per il lotto unico**; 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, si 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) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Nel caso in cui un creditore abbia proposto, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, istanza di assegnazione ex art. 589 c.p.c., ove la vendita non abbia luogo, nelle ipotesi di cui al precedente punto n. 6, il bene sarà assegnato al creditore istante sulla base del prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita in relazione al quale la domanda di assegnazione è stata formulata;

8) TERMINI PER IL SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese 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;

9) 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.

10) 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.

11) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

A) Salvo quanto espressamente previsto al successivo paragrafo B), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "Tribunale di L'Aquila – Proc. Esec. N. 45/2015 R.G.E. ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, all'uopo acceso presso BPER S.p.a., entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

B) 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..

Ai fini di cui sopra si invita l'istituto procedente a depositare nella procedura a mezzo PCT e presso lo studio del Professionista delegato, entro il termine di scadenza relativo alla presentazione delle offerte, nota di precisazione del credito, con indicazione della somma che dovrà essere versata a saldo e le relative modalità di pagamento.

L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub paragrafo A); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

C) 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 entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla professionista delegata, anche nell'ipotesi di cui al paragrafo che precede.

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.

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.

12) 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.

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.

13) Si precisa che la vendita oggetto del presente avviso: a) avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano - anche in relazione al T.U di cui al D.P.R. 380/01 - con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; c) non è soggetta a norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata; d) l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate, per qualsiasi motivo considerati, anche se occulti e, comunque, non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità di riduzione del prezzo di aggiudicazione, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

14) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 L. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/01, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

15) Ai sensi e per gli effetti del D.M. 37/2008 e del D.Lgs. 192 2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

16) Gli importi occorrenti per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché per la cancellazione delle tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) saranno a carico dell'aggiudicatario, all'uopo precisandosi che le spese occorrenti per le suddette cancellazioni saranno restituite all'aggiudicatario stesso in via privilegiata ex art. 2770, comma 2, c.c.

17) Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo il bene oggetto della presente vendita verrà liberato, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.

18) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita ed eventuali spese necessarie per la notifica del decreto di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario.

19) Per quanto non espressamente previsto e riportato nel presente avviso di vendita e per una più esauriente descrizione dell'immobile si rimanda alla ordinanza di vendita emessa dal G.E. ed alla perizia estimativa in atti, da ritenersi ad ogni effetto parti integrative del presente avviso di vendita, che saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

20) Custode degli immobili è l'**Istituto Vendite Giudiziarie**, sede di L'Aquila (Tel. 0863/1940168 – Fax 0863/1940462 – Cell. 366.4670370 - mail ivgavezzano@gmail.com – pec ivgavezzano@pec.it).

21) Ulteriori informazioni potranno essere richieste alla Professionista delegata (Tel. 348/2656516).

22) Al presente avviso verrà data pubblica notizia mediante: affissione all'albo del Tribunale di L'Aquila; pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega; 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) sul sito internet www.astegiudiziarie.it; nonché pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Messaggero" e sul settimanale di annunci economici "Periscopio", giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 11/10/2017, nonché successivo provvedimento emesso in data 06/03/2024.

L'Aquila, 13/11/2024

La professionista delegata
Avv. Mariangela Vizioli