



TRIBUNALE ORDINARIO DI L'AQUILA

Esecuzione Immobiliare R.G.E.I. n. 45/2022

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TERZO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Paola Mirabello, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, tale nominato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di L'Aquila con ordinanza del 24 gennaio 2024, vista la suddetta ordinanza di delega ai sensi dell'art. 591bis c.p.c. nonché il combinato disposto degli artt. 591 bis e 570 c.p.c.,

PREMESSO

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal custode giudiziario o dal professionista delegato alle operazioni di vendita a chiunque vi abbia interesse,

AVVISA

che il giorno **6 febbraio 2025 alle ore 11:30** avrà luogo la **TERZA VENDITA SENZA INCANTO** del diritto di piena ed esclusiva proprietà sul compendio immobiliare infra descritto, la quale avverrà secondo le seguenti modalità e condizioni.

1. PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA

Il **prezzo base** è stato stabilito in **Euro 72.731,25** (settantaduemilasettecentotrentuno virgola venticinque).

Offerta minima Euro 54.548,45 (cinquantaquattromilacinquecentoquarantotto virgola quarantacinque).

Cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

In caso di gara tra gli offerenti offerta minima in aumento Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero).

2. NUMERO DEI LOTTI E DESCRIZIONE DEI BENI

La vendita del diritto di proprietà sui beni oggetto di esecuzione avrà luogo in **lotto unico**.

Descrizione degli immobili e identificazione catastale

Compendio immobiliare sito in Comune di Campotosto (AQ), Via Collerudo n. 2, composto da:

- **villino unifamiliare con annesso giardino** (in perizia indicato di mq 716), sviluppatosi su due livelli, piano terra e primo collegati tra loro da una scala interna, rispettivamente composti come meglio indicato nella perizia tecnica cui si rinvia e della superficie catastale complessiva di 135 mq;

- **box auto** al piano terra della superficie catastale di 18 mq.

Il villino ed il box auto confinano con il giardino circostante ed il tutto confina con le particelle catastali 257, 251, 298, salvo altri confini.

I suddetti beni sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Campotosto (AQ), al foglio 27, particella 262:

- subalterno 2, categoria A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita catastale euro 530,33 (il villino);

- subalterno 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, rendita catastale euro 33,47 (il box auto).

Nella relazione tecnica il perito fa presente che risulta annesso al fabbricato oggetto di espropriazione un **locale caldaia**, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Campotosto al foglio 27, particella 262, subalterno 3, evidenziando che “è stato possibile visionare la caldaia solo dall'esterno, poiché situata nel vano tecnico identificato con il sub 3 e non oggetto di pignoramento”. In realtà, nel caso di specie, in relazione al locale di cui al subalterno 3 opera la presunzione di cui all'art. 2912 c.c. in quanto detto cespite non è suscettibile di essere sottratto alla destinazione comune e formare oggetto di proprietà esclusiva senza che ciò si traduca in un diretto pregiudizio per il godimento dell'unità immobiliare cui è funzionale.

Da ispezioni catastali successivamente compiute, è emerso che nell'elaborato planimetrico presentato al Catasto in data 20 marzo 1986 il subalterno 3 era stato indicato, insieme al giardino, quale bene comune non censibile. Tuttavia, dalla visura catastale storica di questo subalterno 3 emerge una situazione da regolarizzare, in quanto esso risulta attualmente intestato catastalmente a precedenti titolari ed inoltre, con variazione catastale del 04/02/1999, in atti dal 07/05/1999 (n. 9.1/1999) tale subalterno è stato oggetto di classamento e oggi risulta essere unità immobiliare di categoria A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 520,33: gli stessi dati di classamento riportati nella visura catastale del subalterno 2 (il villino).

Stato di occupazione

Come indicato nella perizia di stima cui si rinvia, gli immobili risultano liberi.

Regolarità urbanistica e catastale

Come indicato nella perizia di stima cui si rinvia, l'edificazione delle porzioni immobiliari oggetto di espropriazione è avvenuta in assenza di titolo abilitativo.

In data 1° aprile 1986 è stata presentata dall'allora proprietario, presso il Comune di Campotosto (AQ), domanda di concessione in sanatoria (condono edilizio ai sensi della legge n. 47/1985).

Il Comune di Campotosto ha rilasciato la relativa Concessione edilizia in sanatoria in data 19 giugno 1995.

Nella relazione peritale, il tecnico ha rilevato che l'immobile nel suo stato attuale presenta alcune difformità rispetto al progetto approvato (pagina 6 della perizia di stima).

Quanto alla regolarità catastale, in perizia il tecnico rileva che “lo stato rilevato in occasione del sopralluogo corrisponde essenzialmente con quanto rappresentato nella planimetria catastale”, con alcune eccezioni (pagina 7 della perizia di stima).

Agibilità

Come riportato nella perizia di stima cui si rinvia, l'immobile non presenta visibili danni conseguenti gli eventi sismici del 06/04/2009 e del 24/08/2016 e risulta agibile.

Vincoli

Si fa presente che l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale (alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato). Il procuratore legale può anche presentare offerta per persone da nominare, secondo quanto meglio infra specificato.

Leggere il punto 9 per le offerte per persona da nominare.

Le offerte di acquisto dovranno essere **depositate in busta chiusa** presso il domicilio professionale del professionista delegato alle operazioni di vendita **in L'Aquila, via XX Settembre n. 17**, recandovisi, **previo appuntamento telefonico**, nei giorni di **lunedì, giovedì o venerdì** in una delle seguenti fasce orarie: 9:30-10:30; 12:00-13:00; 15:30-17:00.

Per appuntamento è possibile contattare il professionista delegato al numero +393478877979 o all'indirizzo email paolamirabello@gmail.com.

Termine ultimo per la presentazione delle offerte: ore 13:00 del giorno **5 febbraio 2025**. L'offerta non è efficace se perviene oltre questo termine stabilito.

Chi presenta l'offerta non deve apporre alcuna indicazione sulla busta contenente l'offerta. Sarà cura del ricevente annotare all'esterno della stessa, al momento della ricezione, esclusivamente: nome e cognome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente); il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita (Avv. Paola Mirabello); la data fissata per l'esame delle offerte (4 febbraio 2025).

4. CONTENUTO DELL'OFFERTA E ALLEGATI

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. L'offerta deve contenere:

a) i **dati dell'offerente**, pertanto:

- per le **persone fisiche**: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio o residenza, il codice fiscale, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia), il recapito telefonico; occorre allegare all'offerta copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità;

*Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti **dati del coniuge** ed occorre allegare copia del documento di identità in corso di validità del coniuge.

*Se l'offerta è effettuata in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e occorre allegare copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.

*Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai **genitori previa autorizzazione del giudice tutelare** da allegare.

*Se l'offerta è fatta a mezzo di procuratore legale, occorre allegare la relativa procura.

- per le **persone giuridiche**: i dati identificati dell'ente compresa partita iva e/o codice fiscale, nonché i dati del rappresentante legittimato a presentare l'offerta. Occorre allegare copia della visura camerale o ogni altra documentazione idonea ad attestare la legittimazione del rappresentante della persona giuridica offerente.

L'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di L'Aquila. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di L'Aquila.

- 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 sopra indicato, dunque non inferiore ad euro 96.975,00.
- 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) la **cauzione** di cui al successivo punto 3.
- f) l'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima** pubblicata insieme al presente avviso di vendita;
- g) la **sottoscrizione dell'offerente**, leggibile e per esteso.

5. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerta è inefficace se l'offerente non presta cauzione. A tal fine, **deve essere inserito nella busta contenente l'offerta un assegno circolare non trasferibile** emesso da agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato alla procedura "Tribunale di L'Aquila – Procedura Esecutiva n. 45/2022" **di importo pari almeno al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione.**

6. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

7. APERTURA BUSTE E AGGIUDICAZIONE

Le buste contenenti le offerte saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno **6 febbraio 2025 alle ore 11:30.**

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13:00 dell'ultimo giorno utile per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3.

Qualora siano state presentate **più offerte valide**, anche ove non siano di pari importo, si procederà alla **gara tra gli offerenti**, la cui base sarà costituita dall'offerta più alta presentata; nel corso di tale gara ciascun **rilancio in aumento**, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, **non potrà essere inferiore ad euro 2.000,00**; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara sull'offerta più alta non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato alle operazioni di vendita disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta sopra stabilito e vi siano istanze di assegnazione.

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

8. PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione il termine per il versamento 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.

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).

***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 professionista delegato alle operazioni di vendita. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto 1.; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al professionista delegato alle operazioni di vendita l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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 mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva**, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al professionista delegato alle operazioni di vendita 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 professionista delegato alle operazioni di vendita 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 professionista delegato alle operazioni di vendita, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

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.

9. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato alle operazioni di vendita 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 A FAVORE DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato alle operazioni di vendita, 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. ULTERIORI PRECISAZIONI SULLA VENDITA

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 D.P.R. 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi della 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.

Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è 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.

12. VISITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E CUSTODE GIUDIZIARIO

Per la visita del compendio immobiliare 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:

- 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

13. PUBBLICITÀ DELLA VENDITA DELEGATA

Della presente vendita sarà data pubblica notizia a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., su incarico del professionista delegato alla vendita:

- 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;

- 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;

- 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.

Con la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet saranno insieme pubblicate le planimetrie e alcune delle foto esterne del compendio immobiliare allegate all'elaborato peritale.

L'Aquila, 5 dicembre 2024

Avv. Paola Mirabello