

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E.n. 17/2020

Avviso di vendita giudiziaria senza incanto

SESTA VENDITA

Il Professionista Delegato, Avv. Marianna Antonelli, vista l'ordinanza di delega al compimento delle operazioni di vendita del 20/08/2022, nonché, delle attività tutte connesse e conseguenti, visti gli artt. 591 bis e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **19 marzo 2025 alle ore 10:00** presso lo studio sito in L'Aquila, Viale Aldo Moro n. 28/D, procederà alla **sesta vendita senza incanto**, ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e segg. dell'immobile di seguito descritto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e 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. Gli immobili in vendita sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima depositata agli atti della procedura.

LOTTO 2

Garage ubicato a L'Aquila (AQ) frazione di Arischia - Via San Nicola snc, piano T.

Porzione di fabbricato ad uso garage posta all'interno della corte comune della particella 619, a breve distanza dall'appartamento di cui al lotto 1. Il bene è costituito da una struttura in muratura con accesso diretto dalla corte comune. L'area in cui ricade il fabbricato, pur essendo a breve distanza dal centro storico del paese, non presenta particolari caratteristiche storico-artistiche, così come non vi sono aree di parcheggio. A breve distanza, spostandosi verso il centro, è possibile trovare attività commerciali, artigianali, scuole primarie, ecc. Il locale principale, censito come locale autorimessa, di fatto è utilizzato come cucina rustica, con annesso wc. La superficie totale calpestabile è pari a mq.23,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 619, Sub. 14, Zc. 009, Categoria G.

Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Nicola 36, piano T-1

Porzione di fabbricato ad uso residenziale sita nella frazione di Arischia, in una zona periferica limitrofa al centro storico del paese. Lo stabile è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame e copertura in legno ed è sviluppato su due livelli. L'accesso al fabbricato avviene attraverso il passaggio sulla corte comune (sub.1

particella 619), e prosegue sull'altra corte (individuata dalla particella 622 sub.5), unite di fatto e ad uso delle suddette particelle. Al piano terra sono presenti due ampi locali utilizzati come locali di deposito.

La superficie calpestabile dei locali è pari a mq. 40,00.

Al piano primo vi sono, invece, due ampie stanze abitative, raggiungibili percorrendo una scala esterna (comune anche ad un'altra proprietà), che conduce ad un ballatoio esterno dal quale appunto è possibile accedere all'interno dei due vani.

La superficie calpestabile dei locali è di circa mq. 41,60, mentre quella del balcone, o meglio del ballatoio è di mq.6,28, L'area in cui ricade il fabbricato, pur essendo a breve distanza dal centro storico del paese, non presenta particolari caratteristiche storico-artistiche, così come non vi sono aree di parcheggio. A breve distanza, spostandosi verso la parte nevralgica del centro, è possibile trovare attività commerciali, artigianali, scuole primarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 622, Sub. 1, Zc. 009, Categoria A6.

Gli immobili sopra descritti sono posti in vendita per il diritto di proprietà di 1/1 in regime di comunione dei beni.

Prezzo base d'asta € 13.456,37

Offerta minima per la partecipazione è di € 6.730,00 (prezzo ribassato di 1/4)

Rialzo minimo in caso di gara: € 2.000,00

Cauzione almeno il 10% del prezzo offerto

La vendita senza incanto avrà luogo secondo le seguenti modalità e condizioni:

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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 18 marzo 2025 (previo appuntamento telefonico) ad eccezione del sabato e dei festivi.

Sulla busta dovranno essere indicati **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.

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 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;

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- 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;

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. 17/2020" 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.

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.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno e all'ora indicati nel presente avviso; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, su invito del Professionista Delegato, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; in ipotesi di gara, la stessa si svolgerà in prosiegua tra gli offerenti mediante rilanci verbali da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente 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 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.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione feriale), sarà comunque quello indicato nell'offerta.

Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, dovrà essere effettuato comunque entro il predetto termine.

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.

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.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI.

- 1) Salvo quanto disposto al successivo 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'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 Professionista 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.

Si rende noto

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;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

Si rende noto, altresì, 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.

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;

Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega, all'elaborato peritale saranno pubblicati sul Portale delle vendite pubbliche; sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.laquila.giustizia.it; sui siti internet casa.it, idealista.it, bakeka.it e subito.it.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato (mobile 3337591822) o il Custode.

Per la visita dell'immobile potrà essere contattato il Custode, Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo (tel 0863.1940468, e-mail ivgacezzano@gmail.com) o fissato un

appuntamento attraverso l'apposita funzionalità presente sul portale delle vendite pubbliche.

L'Aquila, li 05/12/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marianna Antonelli
