

Avv. Anna Lisa Mazza

C.so Vittorio Emanuele II, 95 67100 L'Aquila
e-mail: annalisa.mazza@studiolegalemazza.org
cell. 3792434671

TRIBUNALE DI L'AQUILA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 43 /2020 R.G.Es.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

La sottoscritta Avv. Anna Lisa MAZZA con studio in L'Aquila, al C.so Vittorio Emanuela II n. 95, delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., come modificato dal D.L. n. 83/2015 conv. in Legge n. 132, con ordinanza in data 17 gennaio 2024, notificata il successivo 18 gennaio 2024, dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di L'Aquila, Dott.ssa Maura MANZI, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 43/2020 R.G.es

AVVISA

che il giorno **10 aprile 2025 alle ore 16.00** presso lo studio dell'Avv. Anna Lisa Mazza sopra indicato si procederà alla **vendita senza incanto**, al miglior offerente, e alla eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del seguente bene immobile sito in Poggio Picenze (AQ) Via G. Matteotti snc, L'Aquila, costituente:

LOTTO UNICO: Lotto A - Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di terreno di qualità Seminativo, con annesso fabbricato non ultimato, ubicato in Poggio Picenza, L'Aquila, via G. Matteotti snc.

Trattasi di terreno con porzione di fabbricato non ultimata si trova in un comune pedemontano (Poggio Picenze) che dista dal Capoluogo circa 15 km, di fondazione piuttosto antica (XII secolo), il Comune di Poggio Picenze fa parte della comunità montana Campo Imperatore-Piana di Navelli. Il terreno misura circa 340 mq è in leggera pendenza, vi si accede da via G. Matteotti e gode di una buona esposizione. Attualmente sul terreno si trova un fabbricato in corso di costruzione. Il terreno su cui sorgono gli immobili si presenta con configurazione altimetrica in lieve pendenza, ma grazie ad opere di sbancamento il fabbricato è libero su tutti i lati; esso è situato ai margini del centro storico, sulla parte

più bassa della strada, il che permette un'ampia visuale di tutta la vallata sottostante ed una fruizione ottimale di tutti i servizi offerti dalla comunità. Si accede al fabbricato direttamente da una strada comunale asfaltata, le tipologie di fabbricati nelle vicinanze sono destinati a ville, villini a schiera e villini plurifamiliari, tutti di recente costruzione (2000-2015). Il terreno in oggetto, secondo il PRG adottato attualmente, ricade nella zona urbanistica "B1 – ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato" , e secondo il P.R.G. vigente all'epoca della costruzione, nella "Zona B1 di completamento". Poiché il lotto minimo per effettuare interventi edilizi è di mq 350, ed il terreno oggetto di pignoramento è di mq 340, si fa presente che, qualora non fosse possibile sanare le irregolarità urbanistiche sul fabbricato attuale, non si potrà realizzare in futuro alcun fabbricato su detto terreno, anche se ricadente in zona edificabile.

Attualmente non risultano pratiche edilizie in corso, i lavori non sono stati ultimati e non risultano depositate: la dichiarazione di fine lavori, la relazione sulle strutture ultimate né il collaudo statico delle strutture. Il fabbricato suddetto, edificato dopo il 06.04.2009, non ha riportato danni da sisma: IL FABBRICATO NON HA L'AGIBILITA' NE' L'ABITABILITA'.

Il fabbricato suddetto si sviluppa su tre piani ed è la metà di un edificio plurifamiliare della tipologia "villini quadrifamiliari", composto ciascuno da due unità immobiliari, oltre garage e cantine, dotate di ingresso indipendente, sito a Poggio Picenze (Aq), accessibile da via G. Matteotti. Detto fabbricato è costituito da tre piani fuori terra ed è servito da vialetto/corte di accesso comune; la struttura in elevazione è costituita da travi, pilastri e setti irrigidenti in c.a. gettati in opera; solaio in latero-cemento a lastra di spessore cm 30, tamponature esterne in laterizio forato a doppio strato con cappotto esterno in pannelli isolanti di polistirene, i paramenti di finitura esterni sono ad intonaco tinteggiato, i tramezzi interni in laterizi forati. Il tetto è a falde inclinate in legno con manto di copertura in tegole laterizie. Le finestre sono costituite da infissi in legno con vetrocamera ed avvolgibili. Attualmente non sono previste sistemazioni esterne, non si rilevano pavimentazioni antistanti le abitazioni ed i muretti di recinzione sono solo parzialmente realizzati. Tutti e due gli appartamenti non risultano locati a terzi, né tanto meno vi sussistono contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento; l'edificio di

cui gli immobili fanno parte non risulta essere soggetto a vincoli di sorta, la sua la sua destinazione presumibilmente sarà: residenziale, classe A/2. Attualmente, poiché non completamente ultimati, sono disabitati e non accatastati. Al piano terra si trova: il vano scala, con la scala in cemento armato, completata ma lasciata al grezzo e due ampi locali attualmente adibiti a deposito di attrezzi ed oggetti vari dell'esecutato. Al piano terra non sono presenti infissi e le bucatore sono parzialmente chiuse da pannelli in legno; il pavimento è cemento grezzo, da ultimare, le pareti ed il soffitto non sono intonacati, l'altezza interna è h 3.30 ma mancano il massetto e l'isolamento che toglieranno circa 20cm dall'altezza totale. Attraverso una scala interna in cemento armato priva di rivestimento si accede al piano primo dove si trova un appartamento composto da: un ingresso, soggiorno/angolo cottura, tre camere da letto, un ripostiglio, due disimpegni, due bagni; tutti i vani sono h 2.80; esternamente sono presenti quattro balconi; al piano secondo-sottotetto si trova un secondo appartamento del tutto analogo al primo; qui il soffitto è in legno a vista di altezza variabile h min 2.50 h max 4.40; nella parte centrale e più alta del soffitto è situato un soppalco di h media 1.80 circa che affaccia con balconata sul soggiorno, vi si accede da una scala in legno posta sopra il vano scala, è dotato di due finestre oltre ad un lucernaio. Lo stato di conservazione e manutenzione degli appartamenti è discreta, in quanto costruiti di recente (2009-2012), ma non ancora ultimati. Internamente le pareti risultano intonacate ma non tinteggiate, i pavimenti sono ultimati e sono presenti rivestimenti in ceramica monocottura di colori tenui formato 30x30; i rivestimenti dei bagni sono in ceramica monocottura di formati vari, l'angolo cottura è rivestito da piastrelle in ceramica chiare. I bagni non sono muniti di sanitari né di rubinetterie, ad eccezione del piatto doccia montati ai piani primo e secondo. Le porte interne non sono presenti, si rilevano solo i controtelai, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc pellicolato effetto legno di castagno.

E' presente il portoncino di ingresso di legno del tipo blindato in entrambi gli appartamenti. Gli appartamenti sono serviti da impianto idrico con acqua potabile derivante dalla rete comunale e sono collegati per gli scarichi delle acque bianche e nere alla rete fognante esistente; presentano impianto elettrico non ultimato, mancano infatti i fili, i frutti e gli accessori come il quadro elettrico; l'impianto

termico per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento sarà del tutto autonomo, alimentato con caldaia murale funzionante probabilmente a metano di rete, ma allo stato attuale esiste solo la predisposizione dei tubi, mancano la caldaia e gli apparecchi radianti. Ogni porzione immobiliare ha un impianto elettrico e termico indipendente dagli altri. La pavimentazione dei balconi è in piastrelle antigelive in clincher, i balconi del piano primo e secondo sono dotati di ringhiera in ferro battuto. Esternamente il fabbricato ha le pareti tinteggiate con colore giallo; le finestre hanno imbotti in cemento tinteggiate di bianco e soglia in pietra chiara.

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto presentato in Comune: il piano seminterrato non esiste. Il fabbricato è libero su tutti i lati al piano terra (piano seminterrato nel progetto) non si rileva il portico né il vano intercapedine; le aperture presenti sono tutte differenti dal progetto; allo stato attuale non sono presenti tramezzi divisorii poiché il fabbricato non è ultimato, quindi la partizione interna non è desumibile; al piano primo (piano terra nel progetto) non si rileva il portico ma sono presenti balconi; la partizione degli spazi interni è completamente differente dal progetto anche se il numero, la dimensione e la destinazione dei vani interni è molto simile: i mq totali netti rilevati sono circa 99.81, quelli da progetto sono 94.82, **(si rilevano circa 5 mq/13.5 mc in più di superfici utile abitabile da sanare)** mentre la superficie destinata a balconi nel progetto è di mq 43.5 e quelli rilevati sono circa 20mq; al piano secondo (piano primo nel progetto) si evidenziano le medesime difformità del piano primo poiché la distribuzione interna è pressoché identica nei due appartamenti; si rileva tuttavia un soppalco in legno accessibile da una scala interna anch'essa in legno che occupa lo spazio centrale e più alto del tetto a doppio spiovente; detto soppalco, non presente nel progetto, è di circa mq 37, affaccia in parte sul soggiorno, ed è dotato di un lucernaio (finestra da tetto) anch'essa non rappresentata a nel progetto. Il vano scala interno in cemento armato che distribuisce i due appartamenti è differente per forma ma simile per dimensione; i prospetti esterni e le finestrate sono completamente differenti da quanto rappresentato nel progetto oggetto di concessione. Le altezze totali risultano tuttavia conformi, anche se il piano indicato come seminterrato, risulta libero su tutti i lati. Si evince che le anche le strutture

in cemento armato rilevate non sono conformi con quelle depositate al Genio Civile (va quindi appurato se sia possibile sanare le difformità e quali saranno gli eventuali costi e tempi).

Il vialetto di accesso ed il piazzale antistante, o corte esclusiva annessa al fabbricato, non è pavimentato, è infestato da piante e cespugli, vi è presente anche un'automobile quasi completamente ricoperta da piante selvatiche; il muretto di recinzione è solo parzialmente realizzato con blocchetti di cemento prefabbricati. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione non sono accertate così come le spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia. Si rilevano abusi urbanistici e strutturali da sanare in quanto il titolo edilizio non è conforme con lo stato di fatto. Pertanto è bene evidenziare come NON sia CERTO che possano essere regolarizzati detti abusi nel breve periodo; infatti oltre alle difficoltà dettate dalla nuova normativa antisismica ad apporre varianti al progetto strutturale depositato al Genio Civile, si fa notare che, poiché il Comune di Poggio Picenze ha da poco adottato il nuovo PRG che è in fase di osservazioni e quindi non ancora approvato, sarà difficile ottenere sanatorie in questa fase di transizione dal momento che nel frattempo si applicano le misure più restrittive.

DATI CATASTALI: Catasto Terreni, Comune di Poggio Picenze , Fg. 6, Part. 3012, di classe 1^o , consistenza 340 mq, reddito Dominicale € 1.32, reddito agrario € 0.97;

CONFINANTI : confinante con part. 3013, part.585, part. 582, part. 581, part.2061, via Giacomo Matteotti. La particella n. 3012 deriva dalla originaria particella: n. 5869 che, in seguito a frazionamento del 28/01/2008 viene soppressa ed ha generato, fra l'altro, le part. 3013 e 3012.

Prezzo di stima €. 90.500,00

Prezzo base d'asta stabilito: € 67.875,00

Offerta minima ammissibile – Art. 572/3 50.906,25

Offerte minime in aumento:(in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.) 2.000,00

offerenti ex art. 573 c.p.c.)

Per una più accurata descrizione degli immobili e del suo stato interno ed esterno si rinvia alla relazione di perizia depositata, nella procedura esecutiva, dall'esperto incaricato, consultabile sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it. Alla luce dell'Ordinanza di delega, così come modificata dal provvedimento del 06 marzo 2024 del Tribunale di L'Aquila, n. Prot. 475/121, a firma del Giudice Dott.ssa Maura Manzi.

1) Le offerte di acquisto presentabili da qualsiasi persona (tranne dal debitore) personalmente o a mezzo di procuratore legale a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma, dovranno essere presentate mediante istanza in bollo, sottoscritta e depositata (dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 19:00, previo appuntamento telefonico) presso lo studio dell'Avv. Anna Lisa Mazza in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente alla vendita**. Sulla busta dovranno essere indicate esclusivamente le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato 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, dovrà essere apposta sulla busta.

2) L'offerta dovrà contenere:

a) in caso di persona fisica offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, lo stato civile, recapito telefonico dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare. 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) in caso di persona giuridica offerente: i dati identificativi con ragione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, allegando il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente;

c) Gli interessati dovranno, inoltre, depositare unitamente all'offerta di acquisto:

-se persona fisica, fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con le annotazioni o certificato di stato libero, nonché copia del documento d'identità del coniuge, se 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;

-se società, ente o persona giuridica, copia semplice della visura camerale della società, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri del legale rappresentante dell'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, rilasciata da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato, nonché fotocopia di un documento di identità del rappresentante legale o del delegato;

-in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura;

-trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, anche certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;

-se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta da colui o da coloro che esercitano la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta.

d) i dati identificativi (numero del lotto prescelto) del bene per il quale l'offerta è proposta e la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima;

e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto al prezzo base su indicato e ciò a pena di inefficacia della stessa offerta, del tempo e modo di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere comunque superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale) e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

f) l'offerta, salvo quanto previsto dall'art. 571c.p.c, non può essere revocata. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

3) L'offerente dovrà versare una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, esclusivamente mediante 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° 43/2020*". Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta unitamente ad una fotocopia, fronte-retro su unica facciata, dello stesso. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versare una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

4) Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita.

5) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se il prezzo è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso, ovvero se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite.

6) In caso di offerta unica pari o superiore al prezzo base degli immobili l'offerta sarà senz'altro accolta; se l'offerta unica è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato, sentite le parti, potrà accoglierla e procedere all'aggiudicazione del bene qualora ritenga che non sussista una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

7) In caso di pluralità di offerte (art. 573 c.p.c.) gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, con offerta minima in aumento di €. 2.000,00 per il lotto unico da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione 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. In caso di offerte di pari importo e ove non si procederà ad incanto, il bene sarà aggiudicato all'offerente che avrà depositato per primo la busta contenente l'offerta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il professionista delegato non farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

8) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto.

9) L'aggiudicazione sarà definitiva non essendo ammesso l'aumento di un quinto nelle vendite senza incanto.

10) nel 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.

11) 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.

12) 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 di 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.

13) salvo quanto disposto al successivo punto 14, 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);

14) 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, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 dello stesso articolo, dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, senza attendere la graduazione, 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. In difetto di che sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 cod. proc. civ. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli, a suo rischio e spese. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Ai sensi del comma 5° dell'art. 41 D.Lgs. 385/93 l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 cod. proc. civ., ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione depositata, salve le altre conseguenze derivanti dalla legge.

15) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585, comma 3 c.p.c.. In tal caso egli dovrà dichiarare la sua intenzione nella propria domanda di partecipazione all'incanto o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando anche l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine fissato per il versamento del saldo le somme dovranno essere erogate 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;

16) 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;

- 17) L'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del professionista delegato, può concordare con il creditore pignoratorio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti liberando il debitore, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione sarà menzionata l'assunzione del debito.
- 18) il fabbricato posto in vendita non ha agibilità né abitabilità. Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento del fabbricato e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole, nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita.
- 19) 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;
- 20) 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;

- 21) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito ed ove si tratti di abuso sanabile, 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;
- 22) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura .
- 23) 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 alla approvazione del progetto di distribuzione;
- 24) 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, come da Ordinanza di delega alle operazioni di vendita, così come modificata dal provvedimento del 6 marzo 2024 del Tribunale di l'Aquila, n. Prot.475/121, a firma del Giudice Dott.ssa Maura Manzi. Il presente avviso di vendita sarà pubblicato anche sul portale delle Vendite pubbliche (PVP).
- 25) 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;

- 26) 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;
- 27) L'aggiudicatario potrà, ove in possesso dei requisiti di legge, valersi di eventuali agevolazioni fiscali e tributarie, ricorrendone i presupposti, dietro espressa formale richiesta scritta da presentare, in allegato alla domanda di partecipazione alla vendita, mediante dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti richiesti.
- 28) **La pubblicità sarà effettuata nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. dalla società Aste giudiziarie spa alla quale il delegato trasmetterà gli atti necessari, con l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega e 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) sul sito internet www.astegiudiziarie.it , unitamente alla relazione di stima, la cui conoscenza integrale costituisce presupposto per la partecipazione alla vendita, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite ed infine 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.bakeka.it e www.subito.it annunci. 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. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa, su ordine di Professionista delegato, la pubblicazione dell'avviso di vendita , dell'ordinanza di delega**

e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

- 29) Tutte le attività della vendita che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dall'Avv. Anna Lisa Mazza presso il suo studio ed ogni altra informazione potrà essere acquisita presso il suo recapito telefonico (tel. 0862/1821547– mobile 379 2434671 e via mail (annalisa.mazza@studiolegalemazza.org) dal lunedì al venerdì dalle ore 16.00 alle ore 19.00. Gli interessati alla visita degli immobili potranno contattare direttamente il nominato custode: Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo Sede di L'Aquila, Via Corradini c/o Tribunale di Avezzano, nonché presso i seguenti recapiti: tel. 0863.1940168 – fax 0863 1940462, 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: 328.5943787 o 366.4670370 (ore ufficio);

30) La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale della relazione di stima, alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto in essa contenuto e precisato.

31) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

L'Aquila, 10 marzo 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Lisa Mazza