

TRIBUNALE DELL'AQUILA

SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

NELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 51/2020 R. Es.

AVVISO DI VENDITA

4° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il professionista delegato dott. Giammarco Berardi,

- vista l'ordinanza di delega del 12/12/2023 a firma del Giudice dell'Esecuzione

Avv. Maura Manzi;

- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.

AVVISA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni.

La vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e seg. c.p.c. avrà luogo il giorno

24 aprile 2025 alle ore 15:00 presso il suo studio in L'Aquila, Via Porta Napoli n. 16

Condominio Parco del Sole Pal. A

(tel. 329.0640064, e-mail giammarco@commercialistaberardi.it).

LOTTO 1

Prezzo base euro 52.313,00 (offerta minima euro 39.235,00)

LOTTO 2

Prezzo base euro 12.235,00 (offerta minima euro 9.176,00)

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

a) alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore;

b) le offerte di acquisto, previo appuntamento da concordare telefonicamente con il professionista delegato (numero 329.0640064), dovranno essere presentate, a pena di inammissibilità, in busta chiusa **entro le ore 13:00 del giorno precedente la**

vendita (23/04/2025), presso lo studio del professionista delegato in L'Aquila, Via

Porta Napoli n. 16 Condominio Parco del Sole Pal. A.

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 professionista delegato alla procedura;
- la data della vendita.

Nessun'altra indicazione – né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per il quale è stata fatta l'offerta, né l'ora di vendita o altro - deve essere apposta sulla busta;

c) all'interno della busta dovranno essere inseriti:

1) L'offerta irrevocabile di acquisto redatta in carta legale (con bollo da € 16,00), nella quale dovranno essere riportate:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (con dichiarazione in ordine al regime patrimoniale se coniugato), il recapito telefonico e gli eventuali indirizzi e-mail e di posta certificata, 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;
- l'elezione di domicilio nel Comune dell'Aquila o domicilio digitale su indirizzo e-mail PEC. In mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria;

- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione del presente avviso di vendita e della perizia di stima;
- il termine di pagamento del saldo 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);

2) le seguenti copie:

- se l'offerente è persona fisica, dovrà essere allegata la fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del tesserino del codice fiscale (o della tessera sanitaria) dell'offerente ed eventualmente del coniuge in comunione legale di beni, (in caso di pluralità di persone offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie);
- se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata 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 (rilasciate attraverso atto pubblico redatto da Notaio), la copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e dell'eventuale soggetto interno delegato;
- se l'offerta è fatta a mezzo di procuratore legale (cioè di avvocato) dovrà

essere allegato l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, rilasciate attraverso atto pubblico redatto da Notaio.

3) **un assegno bancario circolare non trasferibile** di agenzia operante in Italia, intestato a "*Tribunale di L'Aquila - Proc. esec. 51/2020*" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà incamerata in caso di rifiuto all'acquisto e/o di mancato versamento del saldo del prezzo di vendita e degli oneri tributari entro il termine stabilito.

L'aggiudicatario, tenendo conto delle somme già versate a titolo di cauzione, è tenuto al pagamento del saldo del prezzo nei termini da esso indicati nell'offerta irrevocabile di acquisto e con le modalità che verranno comunicate via email dal delegato alla vendita. L'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della attestazione di pagamento rilasciata dall'istituto di credito e dovrà produrre le visure ipocatastali aggiornate dei beni aggiudicati oltre che, nel caso di aggiudicazione di terreni, i certificati di destinazione urbanistica aggiornati.

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 nell'ammontare, salvo conguaglio, via email dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Per il caso in cui si proceda in esecuzione di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore quella parte del prezzo, così come individuata

e comunicata a mezzo email dal delegato, che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., consegnando al delegato l'originale della quietanza di pagamento 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, contestualmente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, **direttamente dall'istituto di credito mutuante** mediante assegno bancario circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, intestato a "*Tribunale di L'Aquila - Proc. esec. 51/2020*", anche nell'ipotesi di cui al paragrafo precedente (esecuzione di un credito fondiario).

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.

Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

L'Ufficio del Territorio Conservatore dei RR.II. non potrà procedere alla trascrizione del decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa a garanzia del mutuo.

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.

L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno delle operazioni di vendita all'orario

stabilito.

L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, 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.

Le spese necessarie per la registrazione, la trascrizione, la notifica del decreto di trasferimento e tutti gli oneri di legge saranno a carico dell'acquirente.

Nell'ipotesi di più offerte valide, si darà luogo a gara tra gli offerenti, la cui base sarà costituita dall'offerta più alta, con rilanci di:

- euro 2.000,00 per il lotto 1

- euro 500,00 per il lotto 2

che dovranno avvenire nel termine di sessanta secondi uno dall'altro. All'offerente non aggiudicatario sarà immediatamente restituita la cauzione.

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 569, co. 3, c.p.c., per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine precedentemente stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c, il professionista delegato, qualora ritenga probabile che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto a quello determinato ex art. 568 c.p.c., rimetterà gli atti al Giudice, affinché provveda a disporre la vendita all'incanto dei beni pignorati.

PUBBLICITA'

La società Aste Giudiziarie Inlinea SpA, alla quale il professionista delegato

trasmetterà gli atti necessari, è incaricata di dare pubblica notizia mediante:

- l'inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>;
- pubblicazione dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie ed eventuali altri allegati) sul sito www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sul sistema "Rete Aste Real Estate" e sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

I beni immobili posti in vendita sono analiticamente descritti nella relazione di stima depositata agli atti della procedura che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni

LOTTO 1 - VALORE DI STIMA euro 124.000,00

Unità immobiliari ubicate in L'Aquila (AQ), Via San Lorenzo, 3 (in visura catastale risulta Strada Statale 615 di Monte Luco snc) N.C.E.U. Comune di L'Aquila Fg. 1 Part.IIa 220 subb 9, 17 e 18 e precisamente:

- **PIENA PROPRIETA'**: Abitazione sviluppantesi su due piani (primo sottostrada e terra) censita al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila, Sez. Urb. 5, al Foglio 1, Part.IIa 220, Sub. 9, Zona Cens. 5, Cat. A/3, Classe 3, Piano S1-T, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale totale mq 154 (totale escluse aree scoperte mq 149), Rendita € 318,14.

Si riepilogano di seguito le informazioni reperibili dalla relazione dell'esperto "perizia" (Geom. Alfonso Colagrande) del 14/01/2022.

Abitazione di tipo economico A/3 (con superficie lorda di mq 147 e superficie

convenzionale o commerciale di mq 162,59 arrotondata a mq 162) composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio e tre balconi (superficie complessiva mq 14), a confine con i subb. 8 e 17, con corte e con fabbricati 1519. Fanno parte dell'appartamento un locale cantina situato al piano seminterrato di mq 9,60 confinante con i subb. 8, 10 e 15 e due lastrici solari identificati con i subb. 17 (mq 30) e 18 (mq 3) di seguito specificati:

- **PIENA PROPRIETA'**: Lastrico solare posto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila, Sez. Urb. 5, al Foglio 1, Part.IIa 220, Sub. 17, Sperficie mq 30.
- **DIRITTI PARI AD 1/2 DELL'INTERO**: Lastrico solare posto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila, Sez. Urb. 5, al Foglio 1, Part.IIa 220, Sub. 18, Sperficie mq 3.

SI PRECISA CHE: da accertamenti eseguiti dal Geom. Alfonso Colagrande risulta che per l'immobile A/3, Sez. Urb. 5, al Foglio 1, Part.IIa 220, Sub. 9, è stata rilasciata in data 11/08/1986 la concessione edilizia n. 38804 e nell'atto di donazione del 04/07/1955 i donanti hanno dichiarato che per alcune opere abusive eseguite antecedentemente al 31/12/1993 sono state presentate al Comune dell'Aquila domande di condono in data 01/03/1995.

Inoltre, sempre per lo stesso immobile, il Geom. Alfonso Colagrande ha riscontrato alcune difformità (vedasi pag. 7 della perizia) per la cui regolarizzazione sarà necessario redigere una SCIA il cui costo comprensivo della sanzione è pari ad euro 1.300,00.

LOTTO 2 - VALORE DI STIMA euro 29.000,00

- **PIENA PROPRIETA'**: Porzione di fabbricato, posto al piano terra, ubicato in L'Aquila (AQ) – Loc. Pianola - Via San Lorenzo, 3, censita al N.C.E.U. del

Comune di L'Aquila, Sez. Urb. 5, al Foglio 1, Part.IIa 1520 (ex mappale 221 del C.T. Sez. Bagno), Zona Cens. 5, Cat. A/3, Classe 3, Piano Terra, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale totale mq 61 (totale escluse aree scoperte mq 55), Rendita € 238,60.

Si riepilogano di seguito le informazioni reperibili dalla relazione dell'esperto "perizia" (Geom. Alfonso Colagrande) del 14/01/2022.

Abitazione di tipo economico A/3 (con superficie lorda di mq 40 e superficie convenzionale o commerciale di mq 36) composto da cucina, soggiorno, un bagno, una legnaia e una corte esclusiva di mq 64, il tutto a confine con le part.IIe 1518, 223, 220 e strada denominata Via San Lorenzo.

SI PRECISA CHE: per l'unità immobiliare A/3, Foglio 1, Part.IIa 1520, il Geom. Alfonso Colagrande ha riscontrato il rilascio del permesso a costruire n. 122 del 15/05/2014 (ormai scaduto) per la sanatoria del fabbricato da residenziale a successiva trasformazione dello stesso in locali autorimessa e deposito. La situazione attuale va ripristinata come da permesso a costruire scaduto e pertanto con necessità di richiedere un nuovo titolo abilitativo (vedasi pag. 7 della perizia).

- **DIRITTI PARI AD 1/2 DELL'INTERO:** Unità immobiliare Terreno (ricadente nell'ambito del P.R.G. in zona agricola di rispetto ambientale) di natura seminativo 4, censita al N.C.T. del Comune di L'Aquila al Foglio 4, Part.IIa 447, di are 7 e ca 01, Reddito dominicale euro 0,72 Reddito agrario euro 0,91.

SI PRECISA CHE: dalle informazioni reperibili nel verbale di accesso IVG del 06/07/2021 il terreno è sito in zona montana e non raggiungibile con mezzi stradali. 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.

Si segnala che i beni immobili risultano occupati dal debitore.

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;

DISPOSIZIONI COMUNI DI VENDITA

La vendita, sia senza incanto che con incanto, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente 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, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e con le eventuali restrizioni e prescrizioni stabilite dalle ordinanze e dai provvedimenti adottati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, dal Sindaco del Comune di L'Aquila e dal Commissario alla Ricostruzione in relazione al sisma del 6/4/2009.

La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Essa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per motivo alcuno. Conseguentemente l'eventuale esistenza di 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, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Nella determinazione del prezzo di vendita degli immobili il perito ha tenuto conto

della superficie commerciale e la stima del bene si è basata sull'analisi

dell'andamento del mercato immobiliare, su considerazioni quali quelle relative sia

allo stato di conservazione dell'immobile, sia ai possibili sviluppi autorizzativi per

quanto riguarda la ricostruzione post sisma.

Ogni onere fiscale conseguente alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto ivi non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

La richiesta di visita del bene in vendita, da parte degli interessati all'acquisto,

va effettuata telematicamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche

(P.V.P.) e la data di sopralluogo verrà fissata e comunicata dal custode entro 15

giorni dalla richiesta.

In caso di malfunzionamenti o bug del sito P.V.P. gli interessati possono concordare il

giorno ed ora della visione degli immobili compilando ed inviando il Modulo IVG per

l'istanza di visita: <http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm> o contattando il

custode, **Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo**, ai seguenti recapiti:

ivgavezzano@pec.it o ivgavezzano@gmail.com

Tel. 0863.1940168 - Fax 0863.1940462 - Cell. 328.5943787 - Cell. 366.4670370.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso lo studio del

professionista delegato, ove gli interessati potranno recarsi, previo appuntamento

telefonico (numero 329.0640064), per prendere visione della relazione di stima ed acquisire ogni utile informazione, o sui siti internet sopraindicati.

Per quanto non espressamente riportato/trascritto nel presente avviso di vendita si rimanda alla ordinanza di vendita a firma del Giudice dell'Esecuzione, da considerarsi ad ogni effetto di legge integrativa/modificativa del presente avviso.

L'Aquila, 06 febbraio 2025 Il professionista delegato (dott. Giammarco Berardi)