

## TRIBUNALE CIVILE DELL'AQUILA

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 64/2019 R.G.Es.

La sottoscritta Avv. Barbara Tempesta, con studio in L'Aquila alla Via Fontesecco, 16, a questo atto delegata dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza di vendita del 23/12/2020, comunicata il 24/12/2020;

- vista l'ordinanza integrativa dell'ordinanza di delega del Tribunale di L'Aquila del 21.04.2022;
- vista la modifica dell'ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc - Pubblicità sul sito Internet del Tribunale di L'Aquila-, giusta provvedimento del G.Es. del 6/03/2024, già comunicato nel fascicolo telematico;
- visto il provvedimento del G.E., reso all'udienza del 23/10/2024, con il quale è stata disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita, nonché la proroga della delega alla sottoscritta professionista sino al 30.06.2025;
- visti gli artt. 591 bis, 570 e segg c.p.c.;

#### AVVISA

che il giorno **30 Aprile 2025** alle ore **17,00** e segg. presso il proprio studio sito in L'Aquila - 67100 - , Via Fontesecco, 16, avrà luogo la **SETTIMA VENDITA senza incanto**, dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, descritti nella relazione di stima depositata agli atti della procedura, stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo così come di seguito descritta:

**LOTTO 1:** prezzo base € 11.501,50 - offerta minima € 8.626,12 - con aumento minimo di € 850,00

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE:**

##### **LOTTO 1**

Risulta composto da porzione di fabbricato per diritto di usufrutto pari ad 1/3 su “ *piccolo deposito adibito a scale*”, sito al piano T ( sub.8 – Cat. C/2 – superficie mq. 5 circa); porzione di fabbricato per diritto di usufrutto pari ad 1/1 di locale, posto al secondo piano, di fatto adibito ad abitazione ( sub. 7 – Cat. C/2 - superficie di mq.73 circa) e porzione di fabbricato per diritto di usufrutto pari ad un 1/1, posto al piano seminterrato , di fatto adibito a taverna (sub. 5- Cat. C/6 – superficie di mq. 65 circa).

Gli immobili sono siti nel Comune di L'Aquila alla Via Pile n. 3 e distinti al N.C.E.U. al foglio 78, part.IIa 1408.

La costruzione originaria risale ad epoca ante 1967.

E' in buono stato conservativo.

Per quanto riguarda la conformità catastale e degli impianti, si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti.

Il lotto, alla data del sopralluogo da parte dell'esperto estimatore, risulta essere **occupato** dall'esecutato e dalla propria famiglia.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

**1. Modalità di presentazione dell'offerta:** le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sito in L'Aquila alla Via Fontesecco, 16, ove verranno svolte le operazioni di vendita, fino alle ore 13 del giorno che precede la data fissata per il loro esame e per la vendita ad eccezione del sabato e previa comunicazione telefonica. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) il nome del 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 deve essere apposto sulla busta.

**2. Contenuto dell'offerta:** l'offerta deve contenere:

- a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile ( non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto il prezzo base d'asta indicato nell' ordinanza e 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);
- d) L'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima

### **3. Documenti da allegare all'offerta**

- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi prima, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto, interno alla società, alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

**4. Modalità di versamento della cauzione:** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni, 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. Es. 64/2019" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

**5. Irrevocabilità dell'offerta:** salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

**6. Svolgimento della vendita:** le buste saranno aperte alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni 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; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

**7. Termini per il saldo del prezzo:** in 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.

**8. 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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

**9. Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo:** il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto in favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

## **B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI.**

1. Salvo quanto disposto al sub 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 un mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1915, 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 dell'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo del 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 all'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 cpc, 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 cancellazioni 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.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B avanzata dal creditore fondiario ( il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione) il delegato dovrà calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

**SI RENDE NOTO CHE:**

La vendita avviene nello stato di fatto e 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.

La vendita 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 quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o di quello 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 urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.01 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.

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.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

Della vendita sarà data pubblica notizia, tramite la Società Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.:

- a. mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche del presente avviso e dell'ordinanza tramite delega alla Società Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. ad inserire l'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, nell'adempimento dell'incarico di "delegato parziale agli adempimenti pre-vendita";
- b. mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e fino al giorno delle vendite, tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui portali immobiliari privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it).

Sarà cura della società Aste Giudiziarie In Linea 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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Maggiori informazioni potranno essere richieste al custode I.V.G. Abruzzo ([ivgavezzano@pec.it](mailto:ivgavezzano@pec.it) o [ivgavezzano@gmail.com](mailto:ivgavezzano@gmail.com) – 0863.1940168 – Cell. 328.5943787 o 366.4670370), nominato custode degli

immobili, che provvederà a curare la visione dell'immobile da parte dei soggetti interessati, previa prenotazione, nonché alla sottoscritta professionista delegata (tel. 0862-406063 / 333-3577580).  
L'Aquila, 12 febbraio 2025

La professionista delegata  
Avv. Barbara Tempesta