

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

Avviso di vendita senza incanto

Procedura esecutiva immobiliare n.r.es. 34-2021

Il sottoscritto Avv. Cristiana Burgamazzi, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione On. Dott.ssa A.GIULIANI con ordinanza in data 29 Marzo 2023 al compimento delle attività di vendita ex art 591 bis c.p.c.;

AVVISA CHE

Il giorno 30 Aprile 2025 alle ore 16,30

Nello Studio in L'Aquila, alla Via Colombo Andreassi n. 8, procederà alla

QUINTA VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e segg., dei seguenti immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali 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 relazione di stima redatta dall'Esperto stimatore e depositata agli atti della procedura.

LOTTO 4

Bene n. 4: Negozio ubicato a L'Aquila (AQ)- Via dell'Arcivescovado 11,13 piano S1-T-1. Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione commerciale (C1) collocata all'interno di un edificio storico del centro cittadino della città di L'Aquila, in prossimità di Piazza Duomo. L'immobile dove è inserita la porzione di immobile oggetto di pignoramento è un edificio storico vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo. Identificato in catasto al N.C.E.U. di L'Aquila al Fg. 101, n. 1430 sub. 35, PS1-T-1, zona cens. 1, categ. C/1, classe 12, consistenza mq. 140, superficie catastale totale mq.204, rendita catastale Euro 7.875,45. L'immobile viene posto in vendita per i diritti pari ad (1/2).

PREZZO BASE D'ASTA € .----222.558,00----

Saranno ritenute valide, anche le offerte non inferiori ad € .----111.279,00----, pari cioè al 50% del prezzo base innanzi indicato.

LOTTO 6

Bene n. 6: terreno sito in Tornimparte (AQ) censito in catasto al N.C.T. di Tornimparte (AQ) al Fig. 4, part. 688, are 5.80 seminativo cl.2, R.D. Euro 1,35, R.A. Euro 1,35. L'immobile viene posto in vendita per i diritti di proprietà pari ad (1/2).

PREZZO BASE D'ASTA €. ---4.417,00-----

Saranno ritenute valide, anche le offerte non inferiori ad €. ----2.200,00----, pari cioè al 50% del prezzo base innanzi indicato.

LOTTO 7

Bene n. 7: terreno sito in Tornimparte (AQ) censito in catasto al N.C.T. di Tornimparte (AQ) al Fig. 4, part. 298, are 33.60 seminativo cl.2, R.D. Euro 7,81, R.A. Euro 7,81. L'immobile viene posto in vendita per i diritti di proprietà pari ad (1/2).

PREZZO BASE D'ASTA €. ---3.367,00-----

Saranno ritenute valide, anche le offerte non inferiori ad €. ----1.680,00----, pari cioè al 50% del prezzo base innanzi indicato.

Si informa pure che, **il giorno 30 Aprile 2025 dalle ore 16,30 e ss.**, presso lo Studio del sottoscritto Professionista, si svolgerà la riunione per deliberare (sentite le parti e i creditori iscritti eventualmente presenti), sull'offerta e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 572 c.p.c.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato indicato nel presente avviso di vendita dal lunedì al venerdì, dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle ore 16,00 alle ore 19,00 previo appuntamento telefonico, ed **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 29 Aprile 2025 escluso il Sabato e i giorni festivi**. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome ed il cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome ed il cognome del Professionista 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:

- 1) L'offerta deve contenere, 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;
- 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al 50% rispetto al valore d'asta indicato nella ordinanza di delega 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 dei termini feriale);
- 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- 1) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- 2) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 3) 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.

MODALITA' 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. es. n. 34-2021 Lotto...."** 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.

IRREVOCABILITA' 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 nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, su invito del Professionista Delegato, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, che non potrà essere inferiore ad **€. 5.000,00 per il lotto n. 4; €. 200,00 per i lotti nn. 6 e 7** che dovrà essere effettuata nel termine di sessanta (60) secondi dall'offerta precedente. 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 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, sarà immediatamente restituita la cauzione.

TERMINI PER IL SALDO 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 prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto 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 l'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 che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Delegato, nei cinque (5) 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 con 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 SALDO 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 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 termine di sospensione 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 D. Legs. 10 Settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo 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 indicata dal Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al 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 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 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 mutuanti 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 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 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. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione. Il Professionista 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, quindi, al pagamento del saldo prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, purchè 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 cancellati a cura e spese della procedura. Si rende pure noto che l'immobile verrà liberato dal custode, qualora lo stesso non venga esentato dall'aggiudicatario, con spese a carico della procedura sino all'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, saranno pubblicati mediante l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche; mediante pubblicazione della ordinanza, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della presente vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito www.tribunale.laquila.giustizia.it; mediante pubblicazione sul sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti www.subito.it; www.idealista.it; www.casa.it; www.bakeca.it. Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato (**mobile 348.2921304**). Custode del bene oggetto di esecuzione è invece L'Istituto vendite giudiziarie, 67051 Avezzano, tel. 0863.1940168 fax 0863.1940462 mobile 328.5943787 e 366.4670370 e mail: ivgavezzano@gmail.com.

L'Aquila, 19 Febbraio 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Cristiana Burgamazzi.