

TRIBUNALE DI L'AQUILA

AVVISO DI VENDITA VENDITA SENZA INCANTO VII ESPERIMENTO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 73/2007
GE: DOTT.SSA MAURA MANZI
DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. CARLA DI STEFANO
CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Il sottoscritto, avv. Carla Di Stefano, delegato dal Giudice dell'esecuzione all'udienza del 23/11/2023, alle operazioni di vendita nella procedura N. 73/2007 RGE in epigrafe indicata, in sostituzione dell'avvocato Cinzia D'Alessandro, a norma dell'articolo 490 cpc

AVVISA

che il giorno **23 SETTEMBRE 2024 ALLE ORE 17,00** presso il proprio studio in L'Aquila via Guglielmo Marconi n. 2 avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

Dei beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 di 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'articolo 40 della L. 47/85 come integrato e modificato dall'articolo 46 DPR n. 380/2001, 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 ad eccezione di quelle non consentite dalla legge.

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.

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 e www.reteaste.tv.

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 possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

Si evidenzia, inoltre, che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

In base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Qualora non venga versato al delegato il contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”

LOTTO N. 1

(IN PERIZIA LOTTO A): PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO IN BARISCIANO (AQ), VIA DIANA, 11/B, DI CIVILE ABITAZIONE CENSITO AL N.C.E.U. DI BARISCIANO AL FG 40, P.1282 SUB 3, PIANO T-1-2, CAT. A/2 ; L'APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO HA LOCALI POSTI A SERVIZIO DELLO STESSO AL PIANO SEMINTERRATO ED AL PIANO SOTTOTETTO; PER UN TOTALE DI 190,60 MQ PER L'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO; DI 79,30 MQ PER I LOCALI AL PIANO SOTTOTETTO; DI MQ 81,85 MQ PER I LOCALI GARAGE E CANTINE AL PIANO SEMINTERRATO.

PREZZO BASE D'ASTA	€. <u>78.469,00</u>
OFFERTA MINIMA	€. <u>58.852,00</u> PARI AL 75% DEL PREZZO BASE
CAUZIONE:	PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO
RILANCIO MINIMO DI GARA	€. 3.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e in fase di rilancio in aumento e in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO N. 2

(IN PERIZIA LOTTO B) PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO, AL PRIMO PIANO, IN BARISCIANO (AQ), VIA PROVINCIALE, 14 , CENSITO AL N.C.E.U. DI BARISCIANO AL FG.40 P.1283 SUB.9 PIAN 1, CAT. A/2 PER UN TOTALE DI 65,10 MQ.

PREZZO BASE D'ASTA	€. <u>24.363,00</u>
OFFERTA MINIMA	€. <u>18.273,00</u> PARI AL 75% DEL PREZZO BASE
CAUZIONE:	PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO
RILANCIO MINIMO DI GARA	€. 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e in fase di rilancio in aumento e in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO N. 3

(IN PERIZIA LOTTO C) PIENA PROPRIETÀ DI AUTORIMESSA IN BARISCIANO (AQ), VIA DIANA, SNC CENSITO AL N.C.E.U., DI BARISCIANO AL FG 40 P. 1283 SUB 7 PIANO T, CAT. C/6 DI MQ 20,90. CONVENZIONALE 95,00 MQ.

PREZZO BASE D'ASTA	€. <u>8.068,00</u>
OFFERTA MINIMA	€. <u>6.051,00</u> PARI AL 75% DEL PREZZO BASE
CAUZIONE:	PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO
RILANCIO MINIMO DI GARA	€. 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e in fase di rilancio in aumento e in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO N. 4

(IN PERIZIA LOTTO D) PIENA PROPRIETÀ DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE COMPOSTA DA CANTINA CON BAGNO E RIPOSTIGLIO, GARAGE E CORTILE SITA IN BARISCIANO (AQ), VIA PROVINCIALE SNC CENSITO AL N.C.E.U. DI BARISCIANO AL FG. 40 P. 1283 SUB.8 E 10 PIANO T, CAT. C/2 E C/6 DI MQ 132,18.

PREZZO BASE D'ASTA	€. <u>24.996,00</u>
OFFERTA MINIMA	€. 18.747,00 PARI AL 75% DEL PREZZO BASE
CAUZIONE:	PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO
RILANCIO MINIMO DI GARA	€. 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e in fase di rilancio in aumento e in

caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE E REGOLARITÀ URBANISTICA

Si precisa che le informazioni sono state ricavate esaminando gli elaborati tecnici presenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di L'Aquila quali:

-Permesso di costruire N. Prat. 2282 del 17/05/2012.

Inoltre viste la particolarità dell'esecuzione dei lavori, ossia che sono stati finanziati dai fondi per la ricostruzione dei danni da sisma '09 e considerate le procedure di controllo dagli enti preposti all'attribuzione dei fondi si considera garantita la regolarità urbanistica.

Per quanto riguarda la rispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento questi si ritengono compatibili avendo ricavato dall'UTE le planimetrie dell'immobile in oggetto.

CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Per quanto riguarda l'acquisizione del certificato di qualificazione energetica (ad oggi APE) degli immobili su indicati ci si riporta a tutto quanto riportato dettagliatamente nella perizia di stima a firma dell'Ing. Danilo Nurzia che nella stessa riporta:

<<L'edificio oggetto di perizia è stato soggetto a ricostruzione per danni da sisma '09;

- Ai fini di reperire l'attestato di prestazione energetica dell'edificio e/o delle unità immobiliari si fa presente che lo stesso attestato dovrà essere prodotto obbligatoriamente, come indicato nella normativa del caso, dai tecnici incaricati al completamento dei lavori di ricostruzione dell'edificio;

- La normativa nazionale obbliga il rispetto di determinate classi di prestazione energetica previo il riconoscimento da parte degli enti preposti all'agibilità

dell'edificio;

- Si riassume quindi che l'attestato di prestazione energetica, ad oggi ancora non pervenuto, dovrà essere obbligatoriamente redatto e presentato presso gli uffici comunali>>.

*** **

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte di acquisto.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in carta legale (bollo da € 16,00) in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato e cioè presso lo studio dell'Avvocato Carla Di Stefano in Via Guglielmo Marconi n. 2 L'Aquila **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita** previo appuntamento telefonico (tel. mob. 3398657366) eccetto il sabato e i giorni festivi.

Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita l'offerta (che può essere anche una persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere inserita sulla busta: né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

2. L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E 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 al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

e) l'espressa dichiarazione 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, 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, 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. N. 73/2007" – nonché fotocopia dell'assegno/vaglia e del retro su una unica facciata- **di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti, ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

5. 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.

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 avere 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 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 60 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 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 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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto 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 60 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.

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 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia dal Professionista delegato:

- a. mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega, mediante delega alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ad inserire l'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche.
- c. 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.bakeca.it e www.subito.it. 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.

Maggiori informazioni potranno essere richieste al Custode I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) nonché al sottoscritto professionista delegato (tel. mob. 3398657366).

Il Custode è reperibile tramite i servizi di prenotazione delle visite agli immobili pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e/o su altri siti disposti dal Giudice dell’esecuzione (PEC: ivgavezzano@pec.it - mail ordinaria: ivgavezzano@gmail.com – telefono 0863 1940168).

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell’ordinanza di vendita;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell’attestato di certificazione energetica.**

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si rimanda all’ordinanza di vendita e alle norme in materia.

L’Aquila 24/06/2024

Il Professionista Delegato

Avv. *Carla Di Stefano*

