

A V V O C A T O F A B R I Z I O F I O R E  
Via Vittorio Veneto n. 11 - 67100 L'Aquila  
tel./fax: 0862/41.48.55 rec. mob.: 340/27.34.421  
e m a i l : f a b r i z i o . f i o r e 2 2 @ v i r g i l i o . i t  
pec: fabrizio.fiore@pecordineavvocati.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
(offerte in busta chiusa)

P R I M A V E N D I T A

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 31/22

Il sottoscritto Avv. Fabrizio Fiore, con studio in L'Aquila alla Via Vittorio Veneto n. 11, a questo atto delegato dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 31/1/24 con termine di 24 mesi per le attività delegate e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa

- visti gli artt. 569, 576 e 591 bis C.P.C.

### AVVISA

che il giorno **14 GIUGNO 2024 alle ore 9,30 e segg.** presso il proprio Studio sito in L'Aquila alla Via Vittorio Veneto n. 11 avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritti nella relazione di stima agli atti della procedura, qui da intendersi integralmente trascritta, alle seguenti condizioni:

- **LOTTO UNO al prezzo base € 196.500,00 - offerta minima € 147.375,00 - offerta in aumento in caso di gara € 10.000,00**

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile abitativo con corte annessa sito in Via San Cipriano snc loc. Sant'Elia di L'Aquila, della consistenza di due locali cantina, autorimessa e w.c. al piano primo sottostrada, di cucina, soggiorno, bagno e balcone al piano terra, di due camere, cameretta, due bagni, soffitta e balcone al piano primo.

Identificazione catastale:

- N.C.E.U. Comune di L'Aquila sezione urbana 5 foglio 3 p.lla 148 sub 2 natura C/6 piano S1 classe 9 consistenza mq. 28 - rendita € 41,94
- N.C.E.U. Comune di L'Aquila sezione urbana 5 foglio 3 p.lla 148 sub 3 natura A/7 piano S1-T-1 classe 2 consistenza 9,5 vani superficie catastale totale mq. 333 totale escluse aree scoperte 333 mq. - rendita € 834,08
- N.C.E.U. Comune di L'Aquila sezione urbana 5 foglio 3 p.lla 148 sub 1 natura CO bene comune non censibile

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Si osserva che la planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio del Territorio ed allegata in perizia è difforme in termini di configurazione planimetrica ed in termini di utilizzazione con lo stato dei luoghi rilevato. Per i particolari si rimanda al contenuto di perizia. Quanto ai costi delle eventuali sanatorie, premesso che possono essere sanate solo le difformità che non sono in contrasto con le norme di P.R.G. mentre tutte le restanti difformità non possono essere sanate ma ricondotte alle autorizzazioni edilizie ottenute, si può certificare, in via indicativa, il costo per la sanatoria delle opere sanabili in complessivi € 20.000,00, già portati in abbattimento sulla stima finale dell'immobile.

L'immobile è stato classificato "B" a seguito del sisma 2009 ed ha ricevuto un contributo statale con pratica AQ-BCE-3715 del 26/10/09 con lavori di ripristino risultanti completati, ma senza dichiarazione di agibilità post sisma.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti.

Quanto allo stato di occupazione, al mese di agosto 2023 l'immobile risultava occupato dal coniuge separato e dai figlioli, come da decreto di omologa di separazione del 2/11/16 n. 10828/2016 del 3/12/16 – R.G. n. 2867/16 non trascritto, con ordine di liberazione emesso dal Giudice in data 31/1/24 in esecuzione da parte del custode Istituto Vendite Giudiziarie.

## 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 fino alle ore 18.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita ad eccezione del sabato. 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 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 deve essere apposto sulla busta.

### 2. Contenuto dell'offerta

L'offerta, in bollo da € 16,00, 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
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inammissibilità, inferiore di oltre un quarto il valore d'asta indicato nella presente ordinanza 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 nel periodo feriale)
- 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, 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 attestante 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. Es. 31/22" di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

#### **5. Irrevocabilità 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 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 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 di 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.

## 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 aggiudicazione dedotta la cauzione versata) 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 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 DPR 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 del 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 sul 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 del 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 euro \_\_\_\_\_ 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. Nel 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.

## SI RENDE NOTO CHE

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.

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 e 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 28.2.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.01 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 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 l'ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalelaquila.giustizia.it](http://www.tribunalelaquila.giustizia.it)

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 a chiunque vi abbia interesse.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Per la visita dei beni oggetto della presente vendita (per le modalità vedasi punto seguente) potrà essere contattato il custode giudiziario (**Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo**), tramite apposita funzionalità presente nel Portale delle Vendite Pubbliche oppure ai seguenti recapiti: [ivgavezano@gmail.com](mailto:ivgavezano@gmail.com) – tel. 0863/1940168 – fax 0863/1940462 – cell. 328/5943787 – 366/4670370

Della vendita sarà data pubblica notizia dal Professionista Delegato

- mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita, della ordinanza di delega e dell'elaborato peritale, mediante delega alla Società Aste Giudiziarie in linea S.p.A. a inserire l'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, incaricando la predetta società del versamento di Euro 100,00 oltre commissioni bancarie, quale contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, previsto dall'art. 18 bis del DPR n. 15/2002, per ogni singolo lotto, nonché autorizzando il pagamento di Euro 5,00 oltre IVA a procedura a favore di Aste Giudiziarie in Linea Spa a titolo di rimborso spese amministrative per il servizio di pagamento telematico del contributo di pubblicazione sul portale dei

servizi telematici che sarà curato dalla stessa, nell'adempimento dell'incarico di "delegato parziale agli adempimenti pre-vendita"

- mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (compreso di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul sito [www.tribunale.laquila.giustizia.it](http://www.tribunale.laquila.giustizia.it)- 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](http://Casa.it) – [Idealista.it](http://Idealista.it) e [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it). Sarà cura della Società Aste Giudiziarie in Linea SpA a garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì : a) l'indicazione che si tratta di vendite giudiziarie; 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 sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

## DISPONE

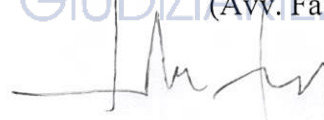
che il Custode:

- a. assicurarsi a tutti gli interessati all'acquisto ed entro il termine di 15 giorni dalla richiesta effettuata a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, la visita del bene in vendita, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), in modo da garantire la massima riservatezza, precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidalmente con il debitore
- b. vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 7 febbraio 2008
- c. per la completa reperibilità del custode, oltre che tramite i servizi di prenotazione delle visite agli immobili da staggire pubblicati sul P.V.P. e/o su altri siti internet disposti dal Magistrato, si comunica che il custode è reperibile anche ai seguenti recapiti ai fini delle visite agli immobili posti in vendita:
  - modulo IVG per l'istanza di visita: [http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisita\\_beni.htm](http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisita_beni.htm);
  - posta elettronica ordinaria: [ivgavezzano@gmail.com](mailto:ivgavezzano@gmail.com) o [ivgabruzzo@libero.it](mailto:ivgabruzzo@libero.it)
  - recapito dei funzionari IVG all'uopo delegati: 328/5943787 o 366/4670370
  - recapito fisso e fax ufficio: 0863/1940168 – 0863/1940462 - posta elettronica certificata: [ivgavezzano@pec.it](mailto:ivgavezzano@pec.it) o [ivgabruzzo@pec.it](mailto:ivgabruzzo@pec.it)
  - C.F. da inserire nel P.V.P. per la prenotazione delle visite: VGLGTN60R03A187E

L'Aquila, 26 Febbraio 2024

AVVOCATO  
FABRIZIO FIORE  
Via Vittorio Veneto n. 11  
67100 L'Aquila

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
(Avv. Fabrizio Fiore)



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT