

TRIBUNALE DELL'AQUILA
GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVO N. 1172/2019
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(offerte in busta chiusa)

QUARTO INCANTO

Il Notaio Avv. Antonella DEL GROSSO, con studio in L'Aquila via Pescara 2/c, delegato dal G.E. al compimento delle operazioni di vendita, con ordinanza del 14/11/2023, nel Giudizio Endoeseecutivo n. 1172/2019 R.G.

AVVISA

che il giorno **13 gennaio 2026, alle ore 9:00**, presso il proprio studio in L'Aquila via Pescara 2/c, avrà luogo la vendita, **SENZA INCANTO**, dei seguenti beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come descritti nella relazione di stima allegata agli atti della procedura e qui si intende integralmente trascritta, stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Montereale (AQ), Strada comunale Cabbia- Marana, via San Rocco n. 37. Identificato al N.C.E.U. al foglio 91, particella 2106, sub 3 e particella 2107 graffate, cat. A/3, classe 3, vani 9,5, superficie catastale mq 197, r.c. € 662,36.

PREZZO BASE D'ASTA € 48.375,00

Offerta minima (75% prezzo) € 36.281,25

Aumento minimo € 2.000,00 (in caso di gara tra più offerenti)

Il tutto meglio descritto nella perizia del CTU in atti.

Disponibilità del bene: in corso di liberazione, per ulteriori informazioni rivolgersi al Custode, Istituto Vendite Giudiziarie (mail: ivgavezzano@gmail.com – pec: ivgavezzano@pec.it - Tel. 0863/1940168).

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Come risulta dalla perizia tecnica del 19/05/2021:

- il bene immobile oggetto di causa, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, presenta difformità rispetto alle risultanze del Catasto. In particolare, nel corso delle operazioni peritali è emersa l'esistenza di un progetto, risalente all'anno 1984, avente ad oggetto l'ampliamento del fabbricato esistente. Tale progetto, come riscontrato dal Ctu, benché regolarmente autorizzato dal Comune di Montereale e dall'ex Genio Civile, non è stato mai realizzato.
- Dalle ricerche ipo-catastali, il Ctu ha riscontrato che l'unica planimetria di accatastamento esistente presso gli uffici pubblici, risalente all'anno 1984, non corrisponde al progetto sopra menzionato. Il Ctu ha inoltre riscontrato che l'immobile non risulta urbanisticamente legittimato, in quanto, come precisato nella relazione, "la attuale planimetria risulta differente dallo stato precedente indicato nel progetto del 1984, inoltre è stata realizzata una tettoia e dei corpi di fabbrica, attaccati al lato sud dell'immobile esistente fino al confine con xxxx".

Il tutto meglio specificato nella perizia in atti, alla quale ci si richiama integralmente e da considerarsi parte integrante del presente atto.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del notaio delegato, in L'Aquila via Pescara 2/c, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato, a cura del ricevente, esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente, previa identificazione), il nome del delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero del giudizio, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.
- 2) CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta, in regola con il bollo, dovrà contenere:
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluso copie fotostatiche di identificazione e del tesserino di codice fiscale (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, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese dal quale risulti l'attuale vigenza della società, con enunciazione del potere di rappresentanza legale;
 - b) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di L'Aquila, in mancanza, le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di L'Aquila;
 - c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - d) 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 nell'avviso di vendita;
 - e) il termine del pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
 - f) 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 ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerenti, risalente a non più di tre mesi;
- 4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: l'offerta dovrà contenere un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia, pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, **intestato a "Tribunale di L'Aquila – Giudizio Divisionale 1172/2019"**;
- 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: all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: **in caso di unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; qualora per l'acquisito 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 (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta, 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 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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

**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 corrisposto 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'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 del procedimento, 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 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 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". 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 il procedimento;

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;

RENDE NOTO

- a) 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;

- b) 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;
- c) che 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;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che 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;
- f) Inoltre, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, l'avviso sarà, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, pubblicato sui siti internet www.astegiudiziarie.it e nel medesimo termine pubblicato mediante inserzione dell'avviso su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile (Quotidiano "Il Centro").

L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – IVG – (mail: ivgavezzano@gmail.com - ivgavezzano@pec.it - Tel. 0863/1940168 - Fax 0863/1940462) nominato custode dell'immobile in sostituzione del debitore, provvederà alle incombenze a lui delegate con l'ordinanza di nomina. **Le visite agli immobili pignorati devono essere trasmesse con richiesta da inviare mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.**

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al professionista delegato (Tel. 0862 23299 – mail adelgrosso@notariato.it).

L'Aquila, 4 ottobre 2025

IL NOTAIO DELEGATO
(Avv. Antonella Del Grosso)

