

TRIBUNALE DI L'AQUILA
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARIPROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 22/2022 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
QUARTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Roberto Lepidi, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di L'Aquila, giusta ordinanza di delega del 13/09/2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **08/04/2026 alle ore 13:00** presso il suo studio in 67100 L'Aquila, Viale F. Crispi n. 28, Sc. E, Int.2, procederà alla

QUARTA VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 4: - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n. 7, piano 1, in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano primo, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, ubicata a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico. L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub. 7 per poi proseguire lungo il vano scala esterno che conduce al piano primo, dove troviamo un'ampia zona giorno, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso balcone ed angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al balcone di circa mq 5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq 59,05. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1206, Sub. 6, Zc. U, Categoria A2, l'immobile viene posto in vendita per i diritti di piena proprietà dell'esecutata (1/1). Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel vigente strumento urbanistico in zona per attrezzature ricettive (Zona "F"), normata dall'Art. 28 delle N.T.A.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio il lotto su cui insistono i fabbricati oggetto di esecuzione, identificato con la particella 1206 di cui al foglio 22, è stato oggetto di aggiornamento catastale, mediante variazione del 02/04/2018 Pratica n. AQ0046427 in atti dal 04/04/2018, dovuta ad un frazionamento immobiliare con cambio di destinazione d'uso (n. 10390.1/2018). Successivamente, in data 14/03/2019, Pratica n. AQ0028601, a seguito di variazione di classamento da parte dell'Ufficio, la Categoria originaria (A/3 di classe 3), è stata aggiornata con la categoria catastale A/2 di classe 4. Variazione presente in atti dal 14/03/2019 prot. n. 4666.1/2019. La ditta catastale intestataria coincide con quella reale.

Come ancora riferito dal C.T.U. fanno parte dell'unità immobiliare i diritti di proprietà sulla corte comune di cui al sub. 7, ed i diritti sul locale tecnico, non censito in catasto, ma presente nel locale sottoscale di cui al sub. 6, in quanto all'interno dello stesso risultano presenti i contatori e le diramazioni dell'impianto del gas.

Secondo le risultanze peritali, la particella 1206 è interessata da un atto Unilaterale D'obbligo Edilizio redatto dal Notaio Domenico Trecco in data 01/02/1992 Rep. 223000 ed intercorso tra l'allora proprietà ed il Comune di Castel Del Monte, mediante il quale, si obbligava ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere al Comune, nel termine stabilito, le quote relative all'urbanizzazione nonché a cedere gratuitamente al Comune stesso, una superficie di terreno di mq. 682,00 per la realizzazione di parcheggi pubblici. Ad oggi non si è in grado di asserire se, quanto previsto nell'atto, sia stato definito completamente o meno in quanto, il certificato di abitabilità, attuale agibilità, non è stato rinvenuto presso l'ufficio urbanistico del Comune di Castel Del Monte, pur avendo riscontrato la presenza di un'istanza tesa ad ottenerla.

Come infine segnalato dal CTU il bene è in discreto stato conservativo, si segnala la presenza di una infiltrazione d'acqua dal tetto che ha causato la formazione di una macchia sul solaio, molto circoscritta. Ulteriore problematica si è riscontrata sul balcone, dove la soletta di calpestio appare deteriorata in corrispondenza del frontalino. Si ritiene sia necessario intervenire sulla pavimentazione del balcone, rimuovendo l'attuale pavimentazione, impermeabilizzare la soletta di calpestio e riposizionare una nuova pavimentazione, per poi eseguire una ripresa del frontalino del balcone con idonea malta strutturale. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 08/02/1992 e successiva proroga del 03/04/1996; D.I.A. prot. n.3569 del 10/12/1997 per opere interne ed infine per il cambio di destinazione d'uso da turistico-ricettiva ad alloggi turistici è stata inoltrata in data 28/02/2018, prot. 1584, una Scia Alternativa al Permesso di Costruire.

Il suddetto **lotto 4)**, viene posto in vendita al **PREZZO BASE di € 22.089,38, – saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad € 16.567,04, pari al 75% del prezzo base sopra indicato.**

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato sito in 67100 L'Aquila, Viale F. Crispi n. 28, Sc. E, Int.2, ove verranno svolte tutte le attività di cui all'art. 591 bis c.p.c., **entro le ore 13 del giorno 07/04/2026**, (*giorno antecedente la vendita, tutti i giorni dalle ore 10:00 alle ore 13:00, con esclusione del sabato e giorni festivi e previa comunicazione telefonica*). Sull'esterno della busta, chiusa ermeticamente, dovranno essere indicati esclusivamente, il nome e cognome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente, il nome 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 a pena di irricevibilità dell'offerta.

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà 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, il numero di procedura ed il lotto;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita;

d) 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);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di L'Aquila.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovrà essere allegata:

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale 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

L'offerente, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto (che sarà trattenuto nel caso di decadenza dall'aggiudicazione), esclusivamente mediante ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "Tribunale di L'Aquila – Proc. Esec. N. 22/2022 R.G.E.".

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

In data **08/04/2026 alle ore 13:00** presso lo studio del professionista delegata in 67100 L'Aquila, Viale F. Crispi n. 28, Sc. E, Int.2, si svolgerà la VENDITA SENZA INCANTO. Le buste pervenute saranno aperte alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati; 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 ad **Euro 1.000,00 per il lotto 4**; 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, si 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 (non 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.

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.

10) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

A) Salvo quanto espressamente previsto al successivo paragrafo B), 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, all'uopo acceso presso BCC ROMA Soc. Coop., 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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

B) 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..

Ai fini di cui sopra si invita l'istituto procedente a depositare nella procedura a mezzo PCT e presso lo studio del Professionista delegato, entro il termine di scadenza relativo alla presentazione delle offerte, nota di precisazione del credito, con indicazione della somma che dovrà essere versata a saldo e le relative modalità di pagamento.

L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub paragrafo A); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

C) 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 entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, all'uopo acceso presso BCC ROMA Soc. Coop., con le modalità indicate dal professionista delegato.

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.

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.

11) 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.

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;

12) si precisa che la vendita oggetto del presente avviso: a) avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano - anche in relazione al T.U di cui al D.P.R. 380/01 - con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; c) non è soggetta a norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata; d) 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 non pagate, per qualsiasi motivo considerati, anche se occulti e, comunque, non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità di riduzione del prezzo di aggiudicazione, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; f) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerano gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

13) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 L. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/01, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

14) Ai sensi e per gli effetti del D.M. 37/2008 e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

15) Gli importi occorrenti per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché per la cancellazione delle tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) saranno a carico dell'aggiudicatario, all'uopo precisandosi che le spese occorrenti per le suddette cancellazioni saranno restituite all'aggiudicatario stesso in via privilegiata ex art. 2770, comma 2, c.c.

16) 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.

17) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita ed eventuali spese necessarie per la notifica del decreto di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario.

18) Per quanto non espressamente previsto e riportato nel presente avviso di vendita e per una più esauriente descrizione dell'immobile si rimanda alla ordinanza di delega emessa in data 13/09/2023, nonché alla perizia estimativa in atti, da ritenersi ad ogni effetto parti integrative del presente avviso di vendita, che saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

19) Custode degli immobili è l'**Istituto Vendite Giudiziarie**, sede di L'Aquila (Codice Fiscale da inserire sul Portale delle Vendite Pubbliche, P.V.P, per la prenotazione visite: VGLGTN60R03A187E), reperibile ai fini delle visite agli immobili posti in vendita, oltre che tramite i servizi di prenotazione pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche



(<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e/o sui siti internet descritti analiticamente al punto 21 del presente avviso, anche ai seguenti recapiti:

- recapiti di posta elettronica ordinaria e certificata: ivgavezzano@gmail.com, ivgavezzano@pec.it;
- recapito fax: 0863/1940462
- modulo istanza visita: <http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm>
- recapiti telefonici 0863.1940168, 328.5943787 o 366.4670370.

20) Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Professionista delegato (Cell. 3454041916).

21) Al presente avviso verrà data pubblica notizia mediante affissione all'albo del Tribunale di L'Aquila, pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega, pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, pubblicazione sul sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, www.subito.it, giusta ordinanza emessa dal G.E. in data 13/09/2023, e successivo provvedimento in data 06/03/2024.



L'Aquila, 19/01/2026

Il professionista delegato
Avv. Roberto Lepidi

