

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
ESECUZIONE N. 27/2008

Il sottoscritto Dr. Federico Magnante Trecco, Notaio in L'Aquila, delegato dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 4 settembre 2019, rinnovata con provvedimenti del 7 luglio 2021, del 2 novembre 2022, dell'11 ottobre 2023 e del 26 ottobre 2024

AVVISA CHE

il giorno 16 gennaio 2026 alle ore 12

nel proprio studio in L'Aquila, Via Verdi n. 18 procederà alla

TERZA 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, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima depositata agli atti della procedura e precisamente:

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare sito in Comune di Fossa (AQ), Via S. Lorenzo n. 11/A, così articolato:

- capannone industriale di un unico piano fuori terra;
- tettoia ubicata nella parte retrostante il suddetto capannone, funzionale alle attività produttive in quanto dotata di scivolo per carico/scarico merci;
- palazzina uffici ubicata a sud del medesimo capannone e articolata su due livelli e composta al piano terra da atri, disimpegno, ripostigli e alloggio di sorveglianza e al piano primo da disimpegno, sei uffici e servizi igienici;
- area circostante il suddetto capannone, completamente recintata, estesa circa mq. 12.000 (dodicimila).

Il tutto riportato in catasto come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Fossa al foglio 9 particella n.ro 78:

sub. 2, piano T-1, Categ. D/7, Rendita Euro 22.527,85;

sub. 3, piano T, Categ. A/3, cl. 2, consistenza vani 5, sup. cat. totale mq. 106, Rendita Euro 348,61.

Catasto Terreni del Comune di Fossa al foglio 9:

particella n.ro 78, ente urbano, di mq. 15.204

particella n.ro 1033, di mq. 46;

particella n.ro 1034, di mq. 54;

particella n.ro 1035, di mq. 107;

particella n.ro 1036, di mq. 104;

particella n.ro 1037, di mq. 37;

particella n.ro 1038, di mq. 13.

Come disposto dal G.E. nell'ordinanza del 13 luglio 2015, si evidenzia la presenza di vincoli a carico della consistenza immobiliare sopra descritta a favore del Comune di Fossa a cui il presente avviso sarà notificato. Nella perizia depositata in atti della procedura si legge che "lo stabile si presenta in condizioni di piena agibilità e disponibilità all'uso"; dalla verifica dello stato dei luoghi effettuato dall'I.V.G. il 19 aprile 2024 risulta che "l'immobile posto in vendita si presenta in buono stato ma con segni di piccole infiltrazioni d'acqua e che lo stesso è occupato dalla Società eseguita e non locato.

PREZZO BASE D'ASTA EURO 1.205.231,70

OFFERTA MINIMA VALIDA EURO 903.923,77

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO (nel caso di gara) EURO 11.250,00

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (bollo Euro 16,00) dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita, presso lo studio del Notaio delegato in L'Aquila, Via Verdi n. 18, ove si svolgeranno tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti cod. proc. civ., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione;
- 2) sull'esterno della busta saranno annotati, a cura del ricevente, il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta;
- 3) l'offerta dovrà contenere:

- a) se l'offerente è una persona fisica, le sue generalità complete (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia e, qualora fosse coniugato in regime di comunione legale, anche i corrispondenti dati del coniuge) e recapito telefonico; se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulti l'attuale vigenza della persona non fisica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta, unitamente alla copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante; 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 che non potrà essere inferiore a quello base sopra indicato in misura superiore ad un quarto, a pena di inefficacia;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato con l'indicazione "Es. n. 27/2008" dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- 5) al momento dell'offerta l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale: in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria;
- 6) l'offerta è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. Attesa l'irrevocabilità dell'offerta, la persona in essa indicata come futura intestataria del bene non è tenuta a presenziare alla riunione; in mancanza, tuttavia, sarà precluso all'offerente partecipare all'eventuale gara (ex art. 573 c.p.c.);
- 7) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e delle spese per l'attività svolta dal professionista delegato conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 8) salvo quanto disposto nel successivo punto 9), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva;
- 9) ove 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 D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del suddetto D.Lgs., nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro 10 (dieci) giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito. A tal fine il suddetto Istituto è inviato a depositare in Cancelleria e presso lo studio del Notaio delegato, entro il termine di scadenza relativo alla presentazione delle offerte, nota di precisazione del proprio credito e modalità di versamento;
- 10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 11) l'esame delle offerte verrà effettuato presso lo studio del delegato e le buste saranno aperte alla presenza degli offeren-

ti, nel giorno e nell'ora sopra indicati. Saranno dichiarate inefficaci: le offerte presentate oltre il termine fissato; quelle che indichino un prezzo inferiore a quello minimo indicato nell'avviso di vendita, in misura superiore ad un quarto; quelle che non siano accompagnate dalla cauzione di cui al precedente punto 4);

12) 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 sopra indicato; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

13) se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato può disporre la vendita a favore del maggiore offerente, salvo che l'offerta sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, salvo il caso che debba procedersi ad assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., conformemente a quanto sopra specificato, il bene verrà aggiudicato all'offerente che, nell'ordine: avrà presentato la cauzione più alta; avrà indicato il minor termine per il versamento del saldo prezzo; avrà depositato per primo la busta;

14) nel caso in cui un creditore abbia proposto, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, istanza di assegnazione ex art. 589 c.p.c., ove la vendita non abbia luogo, nelle ipotesi di cui al precedente punto 13), il bene sarà assegnato al creditore istante sulla base del prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita in relazione al quale la domanda di assegnazione è stata formulata;

15) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cod. proc. civ., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

16) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione;

17) 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 secondo le modalità sopra riportate; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di Credito Mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

18) in caso di mancata aggiudicazione, l'assegno con l'importo pari al 10% del prezzo offerto, versato a titolo di cauzione, sarà restituito immediatamente;

19) l'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva, non essendo ammesso l'aumento del quinto nelle vendite senza incanto;

20) 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;

21) 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;

22) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'effettuare le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il corretto regime fiscale applicabile all'acquisto;

più in particolare si evidenzia che trattandosi di trasferimento di immobile strumentale per natura, sarà in facoltà della Società esecutata optare per l'I.V.A.;

23) qualora l'immobile fosse stato realizzato 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;

24) gli importi occorrenti per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché per la cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile, sia per esborsi che per compensi, saranno a carico dell'aggiudicatario, all'uopo precisandosi che, le spese occorrenti per le suddette cancellazioni, saranno restituite all'aggiudicatario stesso in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770, 2° comma, Cod. Civ.;

25) se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

26) il presente avviso sarà pubblicato sul sistema "Rete Aste Real Estate" e sui siti internet "Casa.it", "Idealista.it", "Bakeca.it" e "Subito.it";

27) il presente avviso, unitamente all'elaborato peritale e all'ordinanza di vendita, sarà disponibile per la consultazione sui siti internet "www.astegiudiziarie.it" e sul Portale delle Vendite Pubbliche;

28) ulteriori informazioni potranno essere richieste al Notaio delegato (tel. 0862/24510-24591; fax 0862/411329);

29) custode del bene oggetto di esecuzione è l'Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo, Sede di L'Aquila (tel. 0863/1940168 fax. 0863/1940462);

30) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.