

## PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.31/2015 R.G.Es.

## I° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Barbara Tempesta, con studio in L'Aquila alla Via Fontesecco n. 16, a questo atto delegata con provvedimento di nomina del 22/02/2025 del G.E. Dott.ssa M. Manzi, in sostituzione della precedente Professionista Delegata, rinunciataria.

Visto il provvedimento del 3/10/2025 del Giudice dell'Esecuzione, con il quale è stata disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita limitatamente ai lotti 10 e 16, giusta richiamata ordinanza di delega del 19/06/2018;

Visto il provvedimento di modifica ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc – Pubblicità sul sito Internet del Tribunale di L'Aquila del 6/03/2024 del Giudice dell'Esecuzione;

visti gli artt. 591 bis, 570 e segg c.p.c.;

## AVVISA

che il giorno **8/04/2026 alle ore 17,00 e segg.** presso il proprio studio sito in L'Aquila, Via Fontesecco n.16, avrà luogo la **PRIMA VENDITA SENZA INCANTO**, dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

**LOTTO N. 10:** prezzo base € 11.951,00, offerta minima € 8.963,25, con aumento minimo in caso di gara € 900,00;

**LOTTO N. 16:** prezzo base € 14.976,00, offerta minima € 11.232,00, con aumento minimo in caso di gara € 1.125,00;

oltre oneri fiscali e tributari previsti per legge.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

**LOTTO N. 10:** piena proprietà terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - Fraz.ne Paganica, identificato:

-Comune di L'Aquila (AQ), Fraz.ne di Paganica, al NCT, fg. 30 part.273, qualità Seminativo irriguo, classe 2, sup. 612 mq, R.D: euro 3,00, R.A. euro 2,05;

-Comune di L'Aquila (AQ), Fraz.ne di Paganica, al NCT, fg. 30 part.274, qualità Seminativo irriguo, classe 2, sup. 495 mq, R.D: euro 2,43, R.A. euro 1,66;

-Comune di L'Aquila (AQ), Fraz.ne di Paganica, al NCT, fg. 30 part.483, qualità Seminativo irriguo, classe 2, sup. 611 mq, R.D: euro 3,00, R.A. euro 2,05;

- Comune di L'Aquila (AQ), Fraz.ne di Paganica, al NCT, fg. 30 part.484, qualità Seminativo irriguo, classe 2, sup. 495 mq, R.D: euro 2,43, R.A. euro 1,66.

Il lotto, costituito dalle particelle n 273,274,483 e 484, si trova in L'Aquila, Fraz.ne di Paganica (AQ), con accesso mediante una strada comunale collegata con la strada Via Onna. Si sviluppa su una superficie catastale di 2213 mq, data dalla somma delle superfici catastali delle singole particelle sopra indicate. Il terreno ha forma regolare, giacitura pianeggiante e non risulta recintato. L'appezzamento è inserito in un contesto di periferia molto tranquillo e decentrato rispetto al centro urbano.

Il CTU rimanda agli elaborati grafici allegati per la localizzazione

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

**LOTTO N. 16:** piena proprietà di terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - Fraz.ne Paganica, identificato:

-Comune di L'Aquila (AQ), Fraz.ne di Paganica, al NCT, fg. 28 part.327, qualità Seminativo irriguo, classe 1, sup. 1208 mq, R.D: euro 8,11, R.A. euro 5,30;

-Comune di L'Aquila (AQ), Fraz.ne di Paganica, al NCT, fg. 28 part.495, qualità Seminativo irriguo, classe 1, sup. 1169 mq, R.D: euro 7,85, R.A. euro 5,13.

Il lotto, costituito dalle particelle n 327 e 495, si trova in L'Aquila, Fraz.ne di Paganica (AQ), con accesso mediante una strada comunale collegata alla Strada Regionale 17bis/A. Si sviluppa su una superficie catastale di 2377 mq, data dalla somma delle superfici catastali delle singole particelle sopra indicate, ha forma regolare, giacitura pianeggiante.

L'appezzamento è inserito in un contesto di periferia, la zona non è urbanizzata.

Il CTU rimanda agli elaborati grafici allegati per la localizzazione.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Si rimanda per tutti gli ulteriori approfondimenti alla revisione della relazione di stima redatta il 6/09/2025 dal nominato CTU Arch. Marco Rossi. Tale relazione è parte integrante del presente avviso

di vendita risultando in essa analiticamente dettagliati i vari aspetti descrittivi, di titolarità, PRG, NTA, di consistenza, destinazione urbanistica ed etc. di ciascun Lotto in trattazione. Si precisa inoltre che gli offerenti sono invitati a compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto del bene i cui oneri saranno posti a carico dell'aggiudicatario nella misura prevista per legge.

## 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 13:00 del giorno che precede la data fissata per il loro esame e per la vendita e previa comunicazione telefonica. 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 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 apposto sulla busta.

**2. Contenuto dell'offerta:** l'offerta 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 il prezzo base d'asta indicato nell'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);
- d) l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima

**3. Documenti da allegare all'offerta**

- Copia del documento di identità 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:** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, copia del codice fiscale ed 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. 31/2015 di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

**5. Irrevocabilità dell'offerta:** salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, 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 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 (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 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 il 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 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 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo 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 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 dell'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 di cui al 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, cpc 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 €\*\*\* 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 cpc, 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 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 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 o 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 28.02.1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.01 n. 380 purchè 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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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.

Della vendita sarà data pubblica notizia, tramite la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., mediante: a) l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche, dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega; b) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, dell'avviso per estratto sui quotidiani "Il Centro" e sul periodico di annunci "Periscopio";



Maggiori informazioni potranno essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal custode I.V.G. Abruzzo (ivgavezzano@pec.it o ivgavezzano@gmail.com (tel. 0863 1940168 Fax 0863 1940462 - cell 3285943787 e 3664670370 e dalla sottoscritta delegata (0862/406063).

L'Aquila, 15 dicembre 2025

La professionista delegata

