

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

Avviso di vendita senza incanto

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 65/2021

Il sottoscritto Avv. Maurizio Capri, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione Avv. Annarita Giuliani con ordinanza del 12.4.2023 al compimento delle attività tutte di cui all'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA CHE**Il giorno 27 novembre 2025 alle ore 16,30**

Nel suo Studio in L'Aquila, Via Colombo Andreassi n. 8 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 trova 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 1

- Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in Rocca di Cambio (Aq) - Via Monte Sirente, Borgo delle Volpi, Località "I CERRI", identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, particella 887, sub 4, Cat. A/2. L'Immobile viene posto in vendita con il diritto di proprietà 1/1;

LOTTO 2

Autorimessa ubicata in Rocca di Cambio (Aq) - Via Monte Sirente, Borgo delle Volpi, Località "I CERRI", identificato al catasto fabbricati al Foglio 5, Part. 887, Sub. 9, Categoria C/6. L'Immobile viene posto in vendita con il diritto di proprietà di 1/1;

PREZZO BASE D'ASTA**LOTTO 1 Euro 105.852,38**

saranno ritenute valide, anche le offerte non inferiori ad Euro 79.389,29

pari cioè al 75% del prezzo base d'asta innanzi indicato

LOTTO 2 EURO 21.765,38

Saranno ritenute valide, anche le offerte non inferiori ad Euro 16.324,00 pari

cioè al 75% del prezzo base d'asta innanzi indicato

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

1. le offerte di acquisto redatte in carta legale (bollo €.16,00) dovranno essere presentate, a pena di inammissibilità, in busta chiusa **dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 17,00 alle ore 19,00, entro le ore 13,00 del giorno 26 novembre 2025 (previo appuntamento, escluso il Sabato e i giorni festivi)**, presso lo Studio del Professionista Delegato in **L'Aquila, Via Colombo Andreassi n. 8**, ove si svolgeranno tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. 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 dovranno essere annotati, il nome di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che potrà essere persona diversa dall'offerente), del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta;
3. l'offerta dovrà contenere:

-se l'offerente è una persona fisica, le sue generalità complete (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile e, se

coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia e, qualora coniugato in regime di comunione legale, anche i corrispondenti dati del coniuge), copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale e recapito telefonico; se l'offerente è una società o altro ente dovrà essere allegata 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 rilasciata da questi attestanti i poteri del soggetto interno; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di partecipazione di un procuratore in luogo dell'offerente, questi dovrà essere munito di procura speciale autenticata nelle forme di legge. E' altresì previsto che, solo gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ex art. 579 e 583 c.p.c.. L'offerta deve essere sottoscritta e se il bene sarà intestato a più soggetti l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni sopra specificate e con la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare.

- i dati identificativi del bene o dei beni per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra indicato;
- il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione; in caso

di mancanza di tale indicazione si intende che esso sia pari a centoventi giorni dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

4. 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;

5. 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 di partecipare all'eventuale gara (ex. art. 573 c.p.c.); l'offerta non è efficace, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità indicate al successivo punto 6;

6. all'offerta dovranno essere allegati:

- a) un assegno bancario circolare non trasferibile intestato "Tribunale di L'Aquila-Proc. Es. n. 65/2021" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;
- b) fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente.

7. Qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; in tal caso le offerte minime in aumento non potranno essere inferiori ad €. 8.000,00 per il Lotto n. 1 e 3.000,00 per il Lotto n. 2 e i rilanci dovranno essere manifestati nel termine

di sessanta secondi uno dall'altro; i beni verranno definitivamente aggiudicati, all'esito di detta gara, a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

8. se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà la vendita a favore del maggior 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, i beni verranno aggiudicati all'offerente che, nell'ordine: avrà prestato la cauzione più alta, avrà indicato il minor termine del saldo del prezzo, avrà depositato per primo la busta;

9. nel caso in cui un creditore abbia proposto, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, istanza di assegnazione ex art. 588, c. p. c., ove la vendita non abbia luogo, nell'ipotesi di cui al precedente punto n. 8, il bene sarà assegnato al creditore istante sulla base del prezzo base d'asta a norma degli art. 588 e ss. c. p. c.;

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

11. in caso di esito positivo della gara, l'aggiudicatario dovrà versare il residuo del prezzo, detratta la somma versata per cauzione, al Professionista Delegato con uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista stesso, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, inderogabilmente entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Si fa espresso

avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del Professionista Delegato, che il **D.M. n. 227 del 15 Ottobre 2015** pone a carico dell'aggiudicatario (il cui ammontare sarà comunicato tempestivamente dal Delegato), dovrà essere versato dal aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo e con le stesse modalità di cui sopra. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, delle imposte, degli oneri e delle spese e competenze del Professionista Delegato l'aggiudicazione provvisoria sarà revocata dal Giudice e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;

12. 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 Professionista Delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 c.p.c. ultimo comma, il Giudice dell'Esecuzione ne farà menzione nel decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura;

13. ove si proceda in esecuzione di un credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine indicato, dovrà depositare il residuo del prezzo, detratto l'importo della cauzione effettivamente versata, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, direttamente al creditore fondiario procedente. A tal fine il suddetto Istituto è invitato a depositare in

Cancelleria e presso lo studio del Professionista Delegato, entro il termine di scadenza relativo alla presentazione delle offerte, nota di precisazione del proprio credito e modalità di versamento;

14. come sopra anticipato, la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, 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, in vendita o riduzione del prezzo;

15. 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 dell'anno precedente e non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità riduzione del prezzo, essendosi di ciò conto nella valutazione dei beni;

16. 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;

17. 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 sole spese occorrenti per le sudette cancellazioni, saranno restituite all'aggiudicatario stesso in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 II° comma c.c;

18. le attività che a norma degli art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio;

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

20. il presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega, saranno pubblicati mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche; mediante pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto a base della presente vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito www.tribunale.laquila.giustizia.it; mediante pubblicazione sul sistema "Rete Aste Real Estate", nonché sui siti internet Casa.it, Idealista.it, bakeca.it e subito.it annunci;

21. il presente avviso, unitamente all'elaborato peritale e all'ordinanza di vendita, sarà disponibile per la consultazione sul sito internet "www.astegiudiziarie.it";

22. ulteriori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato (tel. 0862.22675 - cell. 348.3506359)



23. custode del bene oggetto di esecuzione è l'Istituto Vendite Giudiziarie

Abruzzo, Sede di L'Aquila, (tel. 0863. 1940168 fax 0863. 1940462);

24. per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le vigenti
norme di legge.

L'Aquila, li 4.9.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Maurizio Capri

