Dott. Omero Martella
Dottore commercialista e Revisore Legale

TRIBUNALE DELL'AQUILA
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 73/2016 R. Es.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO (Offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto Dr. Omero Martella, Dottore Commercialista in L'Aquila,
vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 8.12.2021 e del 12.03.2025;
visti gli articoli 590, 591 bis e seg. cod. proc. civ.;

AVVISA

della 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

piena proprietà su fabbricato riportato al N.C.E.U. del Comune di Villa Sant'Angelo, Via Colombo Andreassi 121, al foglio 4 – Part. 1254 – Categoria A/2 – Rendita: €. 673,98 – Sup. Catastale 306 mq – Consistenza: 9 vani;
piena proprietà su terreno riportato nel N.C.T. del Comune di Villa Sant'Angelo, Via Colombo Andreassi, 121 al foglio 4, Part. 145 – Qualità: Seminativo – Reddito Dominicale: €. 2,41 – Reddito Agrario: E. 1,70 – Superfice Catastale: 550mq.

PREZZO BASE D'ASTA EURO 107.537
OFFERTA MINIMA VALIDA EURO 80.653
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO (nel caso di gara) EURO 5.000

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

1. **La vendita senza incanto degli immobili pignorati**, la deliberazione sulle offerte, l'eventuale gara tra gli offerenti **si terrà il giorno 7 OTTOBRE 2025** presso lo studio del professionista delegato alle **ore 10 e seguenti.**

2. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute, in cancelleria, davanti al giudice dell'esecuzione, a cura del cancelliere o del giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.
3. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa**, da depositare tutti i giorni, esclusi il sabato e i giorni festivi, presso lo studio del professionista delegato in L'Aquila, ai Portici di San Bernardino, 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) **entro le ore 13 del giorno precedente la data fissata per la vendita**.
4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato indicato nel presente avviso di vendita ed alle ore nell'avviso menzionate. Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del 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;
5. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve 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 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 una società o altro ente, dovrà essere indicata la ragione sociale, il codice fiscale, la partita iva, la sede legale, in numero di iscrizione al Registro Imprese, e il recapito telefonico; l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o procuratore della persona giuridica offerente avente i necessari poteri per la partecipazione alla vendita.
   Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi 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.

6. 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 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.
7. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegato esclusivamente 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. Esec 73/2016"** di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.
8. 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.
9. 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'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. Se la gara non può avere 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.
10. 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.
11. 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 rilasciata in data non successiva alla vendita stessa
12. 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.
13. DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:
    a) salvo quanto disposto sub punto 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 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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., 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 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 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 della procedura esecutiva, 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 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 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 la procedura.

d) 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. L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

14. **Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in relazione al d.p.r. 380/2001, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti, diritti e oneri proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge anche sulla base dell'eventuale regolamento di condominio. L'esistenza di oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo puramente esemplificativo, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati o 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. La vendita non potrà essere revocata per alcun motivo ed è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
15. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, oneri e accessori conseguenti al trasferimento degli immobili, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato ai sensi del d.m. 23/05/1999 n. 313. L'aggiudicatario potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte, previste per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'acquisto della "prima casa" previa formale richiesta in bollo da consegnare al professionista delegato entro e non oltre 15 giorni dall'aggiudicazione.

16. L'aggiudicatario, qualora ricorrano le condizioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento potrà avvalersi, a propria esclusiva cura e spese, delle disposizioni di cui alla l. 47/1985 art. 40 come integrata e modificata dal d.p.r. 380/2001 art. 46 comma 5.
17. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Custode dell'immobile è l'Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo - Tel. 0863.1940168 Fax 0863.1940462.
18. L'offerta non è efficace, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente presta cauzione [c.p.c. 119; disp. att. c.p.c. 86;174], con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura inferiore a 1/10 del prezzo proposto.
19. Con la sottoscrizione dell'offerta di acquisto, ai sensi e per gli effetti del d.m. n. 37/2008, del d.lgs.vo 192/2005 s.m.i. e del d.m. 26.06.2009, l'aggiudicatario si dichiara edotto in merito ai contenuti dell'ordinanza di vendita, dell'elaborato peritale e del presente avviso dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza sia l'attestato di qualificazione energetica, manifestando la volontà di assumere direttamente tali incombenze. **Gli immobili risultano meglio descritti nella perizia del CTU, il cui contenuto è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso**, disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sul sito www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.laquila.giustizia.it.
20. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di L'Aquila, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di L'Aquila.
21. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE: il presente bando verrà: a) pubblicato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega, mediante delega alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. a inserire l'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, incaricando la predetta società del versamento di Euro 100,00, oltre commissioni bancarie, quale contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, previsto dall'art. 18 bis del DPR n. 115/2002, per ogni singolo lotto; b) mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.tribunale.laquila.giustizia.it; c) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e fino al giorno delle vendite, sul sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji-Ebay annunci. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: Unità immobiliare isolata a due piani di civile abitazione e locali cantina al piano seminterrato e piccolo locale deposito al piano secondo sottotetto con terreno pertinenziale di mq. 550 (Vedi perizia).

Altre informazioni presso lo studio del professionista delegato, il mercoledì d'ogni settimana, dalle ore 17 alle ore 19, o sui siti sopraindicati.

L'Aquila lì 25/05/2025

Dott. Omero Martella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009