

**TRIBUNALE DELL'AQUILA
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
NELLA PROCEDURA DI ESPROPRAZIONE IMMOBILIARE N. 12/16 R. Es.
G.E. DOTT.SSA MAURA MANZI
CUSTODE I.V.G. ABRUZZO**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'
TELEMATICA ASINCRONA**

Il professionista delegato dott. Gianni Leonio,
vista la delega del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di L'Aquila del 29/1/2025,

AVVISA CHE

Presso lo studio del professionista delegato, sito in L'Aquila, Via G. D'Annunzio n. 12/B e tramite il portale del gestore della vendita Astalegale.net SpA, raggiungibile al sito internet www.spazioaste.it, il giorno **31 luglio 2025 alle ore 10,00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA
ASINCRONA**

dei seguenti beni, ubicati nella frazione di Santi di Preturo del Comune di L'Aquila, facenti parte dell'intervento di realizzazione del Campo da Golf a seguito di Accordo di Programma riferito alla Convenzione tra Comune di L'Aquila e la Società.

Sono costituiti da:

- Struttura alberghiera su tre livelli, composta da ristorante, centro congressi, centro benessere, camere, locali tecnici e parcheggi coperti;
- Immobili residenziali all'interno di un complesso alberghiero, composti da ingresso, un monolocale zona giorno/notte, un bagno e un terrazzo esterno;
- Immobili ad uso autorimessa, con accesso attraverso la strada interna del complesso;
- Immobili ad uso abitativo all'interno di un complesso sportivo costituito da due campi polivalenti in erba sintetica, da corte circostante il fabbricato e da un'area adibita a parcheggi;
- Terreni adibiti a campo da golf e vie di circolazione interne.

Gli immobili sono analiticamente descritti nelle relazioni peritali redatte dall'ing. Carlo Mastrantonio, alle quali si fa integrale riferimento.

Gli immobili sono posti in vendita in lotti individuati con le lettere A – B – D, alle seguenti condizioni:

IDENTIFICATIVO LOTTO	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	RILANCIO MINIMO
LOTTO A	4.362.000,00	3.271.500,00	10.000,00
LOTTO B	811.962,00	608.972,00	10.000,00
LOTTO D	1.165.219,00	873.914,00	10.000,00

La composizione dei lotti è la seguente:

LOTTO A (fabbricati)

Gli immobili sono posti in vendita per i diritti di piena proprietà per l'intero (1/1).

Regime fiscale: la vendita è soggetta ad Iva, qualora il debitore eserciti l'opzione per l'applicazione dell'Iva. In caso contrario, la vendita è soggetta ad imposta di registro alle aliquote previste dalla normativa vigente.

EX LOTTO	BENE	ESTREMI CATASTALI			Categ. catastale	PREZZO DI STIMA
		FG.	PART.	SUB		
1	1	008/15	1340	3	D/2	12'208'800.00 €
	2	008/15	1340	24	C/2	3'360.00 €
	3	008/15	1340	25	C/2	3'360.00 €
	4	008/15	1340	26	C/2	3'360.00 €
	5	008/15	1340	27	C/2	3'360.00 €
	6	008/15	1340	28	C/2	3'360.00 €
	7	008/15	1340	29	C/2	3'360.00 €
	8	008/15	1340	30	C/2	3'360.00 €
	9	008/15	1340	4	A/2	69'100.00 €
	10	008/15	1340	5	A/2	46'800.00 €
	11	008/15	1340	6	A/2	46'800.00 €
	12	008/15	1340	7	A/2	46'800.00 €
	13	008/15	1340	8	A/2	46'800.00 €
	14	008/15	1340	9	A/2	38'800.00 €
	15	008/15	1340	10	A/2	38'800.00 €
	16	008/15	1340	11	A/2	38'800.00 €
	17	008/15	1340	12	A/2	38'800.00 €
	18	008/15	1340	13	A/2	72'500.00 €
	19	008/15	1340	14	A/2	70'500.00 €

13	20	008/15	1340	15	A/2	77'200.00 €
14	21	008/15	1340	16	A/2	77'500.00 €
15	22	008/15	1340	17	A/2	79'800.00 €
16	23	008/15	1340	18	A/2	37'300.00 €
17	24	008/15	1340	19	A/2	37'300.00 €
18	25	008/15	1340	20	A/2	37'300.00 €
19	26	008/15	1340	21	A/2	37'300.00 €
20	27	008/15	1340	22	A/2	37'300.00 €
21	28	008/15	1340	23	A/2	43'000.00 €
22	29	008/15	1340	34	A/2	33'400.00 €
23	30	008/15	1340	41	A/2	48'100.00 €
24	31	008/15	1340	44	A/2	42'000.00 €
25	32	008/15	1340	45	A/2	42'000.00 €
26	33	008/15	1340	46	A/2	42'000.00 €
27	34	008/15	1340	47	A/2	42'000.00 €
28	35	008/15	1340	49	A/2	42'000.00 €
29	36	008/15	1340	51	A/2	54'800.00 €
30	37	008/15	1340	52	A/2	103'400.00 €
31	38	008/15	1340	53	A/2	49'600.00 €
32	39	008/15	1340	55	A/2	36'000.00 €
TOTALE LOTTO A						13'786'120.00 €

LOTTO B (fabbricati)

Gli immobili sono posti in vendita per i diritti di piena proprietà per l'intero (1/1)

Regime fiscale: la vendita è soggetta ad Iva, qualora il debitore eserciti l'opzione per l'applicazione dell'Iva. In caso contrario, la vendita è soggetta ad imposta di registro alle aliquote previste dalla normativa vigente.

EX LOTTO	BENE	ESTREMI CATASTALI			Categ. catastale	PREZZO DI STIMA
		FG.	PART.	SUB		
33	40	008/16	1022	2	A/2	138'320.00 €
34	41	008/16	1022	3	A/2	58'630.00 €
35	42	008/16	1022	4	A/2	141'960.00 €

36	43	008/16	1022	5	A/2	174'330.00 €
37	44	008/16	1022	7	A/2	133'770.00 €
38	45	008/16	1023	3	A/2	156'260.00 €
39	46	008/16	1023	5	A/2	157'820.00 €
40	47	008/16	1023	9	A/2	161'720.00 €
41	48	008/16	1023	10	A/2	189'020.00 €
42	49	008/16	1024	3	A/2	174'200.00 €
43	50	008/16	1024	4	A/2	167'050.00 €
44	51	008/16	1024	5	A/2	159'770.00 €
45	52	008/16	1024	7	A/2	119'080.00 €
46	53	008/16	1024	8	A/2	160'550.00 €
47	54	008/16	1024	9	A/2	52'260.00 €
48	55	008/16	1024	10	A/2	144'690.00 €
49	56	008/16	1024	11	A/2	152'620.00 €
50	57	008/16	1022	8	C/2	3'250.00 €
51	58	008/16	947	-	D/1	3'900.00 €
52	59	008/16	1019	3	C/6	13'000.00 €
53	60	008/16	1019	4	C/6	13'000.00 €
54	61	008/16	1019	5	C/6	13'000.00 €
55	62	008/16	1020	1	C/6	13'000.00 €
56	63	008/16	1020	2	C/6	13'000.00 €
57	64	008/16	1020	3	C/6	13'000.00 €
58	65	008/16	1020	4	C/6	13'000.00 €
59	66	008/16	1021	4	C/6	13'000.00 €
60	67	008/16	1021	3	C/6	13'000.00 €
TOTALE LOTTO B						2'566'200.00 €

LOTTO D (fabbricati e terreni)

Gli immobili sono posti in vendita per i diritti di piena proprietà per l'intero (1/1)

Regime fiscale: la vendita dei fabbricati è soggetta ad Iva, qualora il debitore eserciti l'opzione per l'applicazione dell'Iva. In caso contrario, la vendita è soggetta ad imposta di registro alle aliquote previste dalla normativa vigente. La vendita dei terreni è soggetta ad imposta proporzionale di registro. Nel caso di terreni edificabili, la cessione è soggetta ad Iva ad aliquota ordinaria.

EX LOTTO 62	BENE	ESTREMI CATASTALI			Categ. catastale	PREZZO DI STIMA
		FG.	PART.	SUB		
	69	008/19	920	2	C/7	7'050.00 €
	70	008/19	921	2	C/7	8'700.00 €
	85	008/16	161		terreno	3'725.00 €
	86	008/16	364		terreno	7'535.00 €
	87	008/16	365		terreno	3'300.00 €
	88	008/16	366		terreno	4'045.00 €
	89	008/16	369		terreno	3'725.00 €
	90	008/16	370		terreno	3'725.00 €
	91	008/16	371		terreno	3'725.00 €
	92	008/16	394		terreno	3'950.00 €
	93	008/16	395		terreno	3'340.00 €
	94	008/16	396		terreno	3'950.00 €
	95	008/16	397		terreno	3'950.00 €
	96	008/16	416		terreno	600.00 €
	97	008/16	417		terreno	7'600.00 €
	98	008/16	440		terreno	625.00 €
	99	008/16	441		terreno	450.00 €
	100	008/16	450		terreno	3'340.00 €
	101	008/16	904		terreno	2'980.00 €
	102	008/16	905		terreno	2'360.00 €
	103	008/16	1016		terreno	1'990.00 €
	104	008/16	1039		terreno	35'840.00 €
	105	008/15	722		terreno	11'500.00 €
	106	008/15	1322		terreno	10'975.00 €
	107	008/15	1324		terreno	8'535.00 €
	108	008/15	1327		terreno	185.00 €
	109	008/15	1329		terreno	2'185.00 €
	110	008/15	1330		terreno	9'815.00 €
	111	008/15	331		terreno	11'700.00 €
	112	008/15	334		terreno	16'000.00 €
	113	008/15	337		terreno	5'500.00 €
	114	008/15	339		terreno	4'650.00 €
	115	008/15	340		terreno	10'250.00 €
	116	008/15	341		terreno	6'800.00 €
	117	008/15	343		terreno	21'400.00 €

62

118
119
120
121
124
125

008/15	350		terreno	18'050.00 €
008/15	351		terreno	6'550.00 €
008/15	352		terreno	6'950.00 €
008/15	353		terreno	6'700.00 €
008/15	726		terreno	13'300.00 €
008/15	762		terreno	8'200.00 €

126
127
129
130
131
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156

008/15	808		terreno	21'050.00 €
008/15	862		terreno	4'650.00 €
008/16	153		terreno	4'250.00 €
008/16	154		terreno	1'200.00 €
008/16	156		terreno	10'200.00 €
008/16	191		terreno	1'000.00 €
008/16	193		terreno	3'750.00 €
008/16	283		terreno	1'200.00 €
008/16	287		terreno	550.00 €
008/16	291		terreno	600.00 €
008/16	410		terreno	2'050.00 €
008/16	411		terreno	2'250.00 €
008/16	412		terreno	1'500.00 €
008/16	413		terreno	7'575.00 €
008/16	414		terreno	1'050.00 €
008/16	84		terreno	19'500.00 €
008/16	946		terreno	31'215.00 €
008/16	976		terreno	630.00 €
008/16	977		terreno	900.00 €
008/16	978		terreno	2'270.00 €
008/16	979		terreno	145.00 €
008/16	980		terreno	975.00 €
008/16	981		terreno	2'280.00 €
008/16	982		terreno	805.00 €
008/16	983		terreno	2'945.00 €
008/16	984		terreno	810.00 €

		157	008/16	985	terreno	640.00 €
		158	008/16	986	terreno	620.00 €
		159	008/16	987	terreno	130.00 €
		160	008/16	988	terreno	70.00 €
		161	008/16	989	terreno	4'330.00 €
		162	008/16	992	terreno	1'230.00 €
		163	008/16	993	terreno	995.00 €
		164	008/16	994	terreno	25.00 €
		165	008/16	995	terreno	875.00 €
		166	008/16	996	terreno	1'675.00 €
		167	008/16	997	terreno	5'920.00 €
		168	008/16	998	terreno	600.00 €
		169	008/16	999	terreno	6'150.00 €
		171	008/19	103	terreno	2'500.00 €
		172	008/19	13	terreno	7'950.00 €
		173	008/19	17	terreno	2'415.00 €
		174	008/19	21	terreno	3'900.00 €
		175	008/19	349	terreno	6'250.00 €
		176	008/19	354	terreno	14'700.00 €
		177	008/19	356	terreno	36'875.00 €
		178	008/19	359	terreno	21'250.00 €
		179	008/19	360	terreno	11'425.00 €
		180	008/19	361	terreno	11'525.00 €
		181	008/19	363	terreno	8'050.00 €
		182	008/19	364	terreno	12'320.00 €
		183	008/19	365	terreno	10'825.00 €
		184	008/19	368	terreno	16'625.00 €
		185	008/19	370	terreno	850.00 €
		186	008/19	372	terreno	26'725.00 €
		187	008/19	373	terreno	25'000.00 €
		188	008/19	374	terreno	24'400.00 €
		189	008/19	376	terreno	12'475.00 €

190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221

008/19	377	terreno	12'200.00 €
008/19	378	terreno	12'775.00 €
008/19	38	terreno	11'000.00 €
008/19	381	terreno	8'800.00 €
008/19	382	terreno	5'600.00 €
008/19	383	terreno	5'750.00 €
008/19	385	terreno	4'875.00 €
008/19	386	terreno	4'700.00 €
008/19	387	terreno	5'825.00 €
008/19	476	terreno	3'350.00 €
008/19	480	terreno	1'650.00 €
008/19	9	terreno	8'150.00 €
008/19	96	terreno	19'050.00 €
008/19	97	terreno	975.00 €
008/19	1	terreno	2'400.00 €
008/19	121	terreno	3'000.00 €
008/19	134	terreno	9'550.00 €
008/19	137	terreno	6'600.00 €
008/19	139	terreno	8'000.00 €
008/19	14	terreno	725.00 €
008/19	142	terreno	2'800.00 €
008/19	15	terreno	10'900.00 €
008/19	16	terreno	2'130.00 €
008/19	177	terreno	22'550.00 €
008/19	178	terreno	14'800.00 €
008/19	18	terreno	1'610.00 €
008/19	20	terreno	4'300.00 €
008/19	22	terreno	6'650.00 €
008/19	225	terreno	3'350.00 €
008/19	226	terreno	58'400.00 €
008/19	227	terreno	7'400.00 €
008/19	228	terreno	14'650.00 €

222
223
224
225
226
227
228
229

008/19	229	terreno	130.00 €
008/19	23	terreno	2'310.00 €
008/19	24	terreno	7'750.00 €
008/19	25	terreno	1'550.00 €
008/19	26	terreno	1'900.00 €
008/19	27	terreno	760.00 €
008/19	29	terreno	5'800.00 €
008/19	30	terreno	5'250.00 €

130.00 €
2'310.00 €
7'750.00 €
1'550.00 €
1'900.00 €
760.00 €
5'800.00 €
5'250.00 €

230
231
232
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253

008/19	341	terreno	2'350.00 €
008/19	342	terreno	6'950.00 €
008/19	345	terreno	3'900.00 €
008/19	348	terreno	3'200.00 €
008/19	355	terreno	25'975.00 €
008/19	357	terreno	10'225.00 €
008/19	358	terreno	10'600.00 €
008/19	362	terreno	19'850.00 €
008/19	366	terreno	38'940.00 €
008/19	367	terreno	19'900.00 €
008/19	369	terreno	50'800.00 €
008/19	371	terreno	825.00 €
008/19	375	terreno	33'975.00 €
008/19	379	terreno	2'175.00 €
008/19	380	terreno	2'700.00 €
008/19	384	terreno	8'500.00 €
008/19	388	terreno	18'100.00 €
008/19	391	terreno	2'550.00 €
008/19	409	terreno	2'685.00 €
008/19	410	terreno	3'500.00 €
008/19	411	terreno	5'025.00 €
008/19	412	terreno	840.00 €
008/19	42	terreno	6'600.00 €

2'350.00 €
6'950.00 €
3'900.00 €
3'200.00 €
25'975.00 €
10'225.00 €
10'600.00 €
19'850.00 €
38'940.00 €
19'900.00 €
50'800.00 €
825.00 €
33'975.00 €
2'175.00 €
2'700.00 €
8'500.00 €
18'100.00 €
2'550.00 €
2'685.00 €
3'500.00 €
5'025.00 €
840.00 €
6'600.00 €

256	008/19	463	terreno	1'200.00 €
257	008/19	464	terreno	5'000.00 €
258	008/19	465	terreno	3'050.00 €
259	008/19	466	terreno	4'850.00 €
260	008/19	468	terreno	6'270.00 €
261	008/19	469	terreno	325.00 €
262	008/19	470	terreno	950.00 €
263	008/19	472	terreno	2'025.00 €
264	008/19	473	terreno	1'575.00 €
265	008/19	475	terreno	4'400.00 €
266	008/19	478	terreno	2'400.00 €
267	008/19	479	terreno	1'225.00 €
268	008/19	481	terreno	1'150.00 €
269	008/19	482	terreno	275.00 €
270	008/19	484	terreno	2'150.00 €
271	008/19	486	terreno	7'615.00 €
272	008/19	487	terreno	2'575.00 €
273	008/19	488	terreno	4'450.00 €
274	008/19	492	terreno	3'400.00 €
275	008/19	493	terreno	3'400.00 €
276	008/19	494	terreno	970.00 €
277	008/19	495	terreno	1'150.00 €
278	008/19	496	terreno	1'220.00 €
279	008/19	497	terreno	725.00 €
280	008/19	498	terreno	525.00 €
281	008/19	499	terreno	475.00 €
282	008/19	501	terreno	1'350.00 €
283	008/19	64	terreno	350.00 €
284	008/19	66	terreno	410.00 €
285	008/19	68	terreno	350.00 €
286	008/19	70	terreno	255.00 €
287	008/19	74	terreno	290.00 €

	288	008/19	76	terreno	3'000.00 €
	289	008/19	78	terreno	5'850.00 €
	290	008/19	901	terreno	95'410.00 €
	291	008/19	903	terreno	7'475.00 €
	292	008/19	906	terreno	350.00 €
	293	008/19	907	terreno	9'250.00 €
	294	008/19	92	terreno	710.00 €
	295	008/19	93	terreno	6'375.00 €
	296	008/19	94	terreno	13'300.00 €
	297	008/19	95	terreno	10'050.00 €
	298	008/19	98	terreno	26'075.00 €
	299	008/20	1	terreno	9'600.00 €
	300	008/20	2	terreno	1'400.00 €
	301	008/20	3	terreno	2'000.00 €
	302	008/20	266	terreno	880.00 €
	303	008/20	268	terreno	3'800.00 €
	304	008/20	291	terreno	570.00 €
	305	008/20	292	terreno	625.00 €
		TOTALE LOTTO D			1.553.625,00 €

I beni immobili posti in vendita sono analiticamente descritti nella perizia redatta dall'ing. Carlo Mastrantonio e nelle successive integrazioni, depositate nel fascicolo della esecuzione (disponibili anche sui siti internet www.tribunale.laquila.giustizia.it e www.spazioaste.it, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita:

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 . L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia; in caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, 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) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;
- e) copia 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;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente presso Banca Sella SpA intestato al gestore della vendita telematica, Astalegale.net SpA, IBAN IT75A0326822300052136399670 con unica causale “ ASTA ” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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 si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale in modalità telematica delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di dogliananza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni 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, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia e qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).

Le offerte minime in aumento sono indicate in corrispondenza di ciascuno dei lotti posti in vendita.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. 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 non sia stato indicato il termine ovvero 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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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.

[B] DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto 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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. 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;
3. 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;
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 imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal

delegato successivamente all'aggiudicazione. Sotto la propria responsabilità, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007, come previsto dall'art. 585 comma 4 c.p.c. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa su richiamata, 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. Con la conseguenza che 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, oltre alla eventuale condanna *ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.*

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

▪ A cura di Aste Giudiziarie In linea S.p.A.:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, delegata a tale specifico adempimento in qualità di soggetto legittimato;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredato di fotografie e planimetrie), sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società Aste Giudiziarie In linea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: *(i)* l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; *(ii)* l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; *(iii)* l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

▪ A cura di Astalegale.net S.p.A.:

- d) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (correlata da fotografie e planimetrie), nonché del *virtual tour 360°*, ove realizzato, sul sito internet www.astalegale.net;

▪ A cura di Gruppo Edicom S.p.A.:

- e) Pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, (correlata da fotografie e planimetrie), nonché del *virtual tour 360°*, ove realizzato, sul sito internet www.asteanunci.it;

Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati saranno effettuati almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine di presentazione delle offerte (termine non soggetto a sospensione feriale), con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati e per l'intero periodo.

▪ A cura del gestore della vendita telematica Astalegale.net SpA:

- f) realizzazione del *virtual tour 360°* degli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni, ruderli, superfici edificabili e posti auto. A tal fine il delegato non appena

acquisito il fondo spese da parte del creditore, dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto via e-mail con il gestore della vendita telematica, al fine di coordinare con lo stesso le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Il gestore della vendita telematica svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di 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;
- b) che 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;
- c) che per gli immobili realizzati 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;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al G.E apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet di pubblicità di titolarità dei gestori della vendita

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

- a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Per la richiesta di eventuali sopralluoghi si deve contattare il custode al n. 0863/1940168, fax 0863/1940462, email ivgavezzano@gmail.com, compilando il modulo reperibile al link <http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm>.

Altre informazioni possono essere richieste al professionista delegato, per telefono al numero 0862-028360 o per email all'indirizzo giannileonio@gmail.com.

L'Aquila, lì 13 maggio 2025

Il professionista delegato
dott. Gianni Leonio