

TRIBUNALE CIVILE DELL'AQUILA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
SECONDO ESPERIMENTO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 15/2021 R.G.Es.

La sottoscritta Avv. Antonietta Ciccozzi, con studio a L'Aquila, Via Abruzzo n. 14, a questo atto delegata dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 25.07.2023;
- visti gli artt. 591 bis, 570 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **13 febbraio 2026, alle ore 16,00 e segg.** presso il proprio studio sito in L'Aquila, Via Abruzzo n. 14, avrà luogo la vendita, **senza incanto**, dei beni immobili pignorati, di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

La vendita avrà luogo in **DUE LOTTI**:

LOTTO 1

prezzo base € 341.973,52 (trecentoquarantunomilanovecentosettantatre/52)

offerta minima € 256.480,14 (duecentocinquantaseimilaquattrocentoottanta/14)

aumento minimo in caso di gara € 10.000,00 (diecimila/00)

Il Lotto 1 è composto dai seguenti beni che vengono posti in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1), tutti situati a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo

Bene n. 1: INSEDIAMENTO PRODUTTIVO AGRICOLO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO COSTITUITO DA TRE EDIFICI A UN UNICO PIANO ADIBITI A STALLA E FIENILE.

EDIFICIO 1: Capannone agricolo, piano terra di mq 1020,76 costituito da stalla e fienile.

EDIFICIO 2: Fabbricato agricolo costituito da stalla di mq 102.90 e fienile di mq 110

EDIFICIO 3: Fabbricato agricolo di mq 19.20 adibito a stalletta.

Censito in N.C.E.U di Capestrano al F. 42 p.lla 411 sub 8, categ. D/10.

I tre fabbricati sono utilizzati dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale

Bene n. 2: FABBRICATO AGRICOLO - SALA MUNGITURA - UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO. Fabbricato di mq 162.54 adibito a sala latte e mungitura, attiguo e a servizio dell'azienda agricola. *Censito in N.C.E.U di Capestrano al F. 42 p.lla 604, cat. D/10.*

La struttura è utilizzata dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale

Bene n. 3: TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO

Censito in N.C.T. di Capestrano al F. 42 p.lla 603. Qualità Seminativo arbor.

LOTTO 23

prezzo base € 80.612,17 (ottantamilaseicentododici/17)

offerta minima 60.459,13 (sessantamilaquattrocentocinquantanove/13)

aumento minimo in caso di gara € 3.000,00 (tremila/00)

Il lotto 23 è formato dai seguenti beni, situati a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo:

Bene n. 1 – Porzione di Fabbricato civile ubicato a Capestrano (AQ) – Via San Martino n. 27, piano terra e primo

Censito in N.C.E.U. di Capestrano Foglio 42 P.III 411 sub 7 - Categ. A/3, superficie 187.00 mq.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà (1/1) in quanto gravato da diritto di abitazione a favore di soggetto terzo.

L'immobile è abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia

Bene n. 2 – Porzione di Fabbricato civile ubicato a Capestrano (AQ) – Via San Martino n. 27, piano secondo, in corso di costruzione.

Censito in N.C.E.U. di Capestrano Foglio 42 P.III 411 sub 9, superficie 122.75 mq..

L'immobile viene posto in vendita per la piena proprietà (1/1).

Lo stesso è utilizzato dall'esecutato come deposito.

L'esperto stimatore, Arch. Cinzia Carrozzi, nella relazione di stima - **che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per ulteriori informazioni sul compendio pignorato** – ha precisato quanto segue in ordine alla “*legittimità urbanistica ed edilizia dei beni del Lotto 1*”

In merito ai beni 1 e 2 del lotto 1 l'immobile oggetto di pignoramento è preesistente al 1967 ed è stato oggetto di ampliamento nel 1980 ma detto ampliamento non è oggetto di procedura. L'immobile è, altresì, in regola con le norme urbanistiche e non sono stati riscontrati vizi o difformità.

In merito al bene 3 il CTU, dopo aver affermato di non aver reperito i progetti originari che autorizzano i detti beni, ha descritto le difformità riscontrate sul capannone e il costo per la loro regolarizzazione, pari ad € 7.000,00 che è stato detratto dal valore di stima del fabbricato. Riguardo la stalle e il fienile e la sala mungitura il perito ha dichiarato che rispetto al progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo, DIA prot. 1740 del 06.05.2004, non ha riscontrato difformità con lo stato attuale dei luoghi.

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 sito in L'Aquila, Via Abruzzo n. 14 tutti i giorni, escluso il sabato, previo appuntamento telefonico e **fino alle ore 13:00 del 12 febbraio 2026**. 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 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.

2. L'offerta, in bollo da 16,00 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 nel presente 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);

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

3. 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.

4. Modalità di versamento della cauzione:

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché 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. n. 15/2021" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.**

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 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. Termine 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;

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 a 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 versata) 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 dall'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, 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 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.

RENDE NOTO:

a) 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;

b) che 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;

c) che 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario lo richieda dopo l'emissione del decreto di trasferimento, 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;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza sarà disponibile per la consultazione, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

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;

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

Per la visita dei beni oggetto della presente vendita potrà essere contattato il custode giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo, tramite l'apposita funzionalità presente nel Portale delle Vendite Pubbliche (Modulo IVG per l'istanza di visita: <http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm>) ovvero ai seguenti indirizzi e recapiti telefonici: Posta elettronica certificata: ivgavezzano@pec.it; Posta elettronica ordinaria: ivgavezzano@gmail.com - Recapiti dei funzionari IVG all'uopo delegati: 328.5943787 o 366.4670370 (ore ufficio)- Recapito fisso e fax ufficio: 0863.1940168 - 0863/1940462

Della vendita sarà data pubblica notizia, tramite la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

a. mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche del presente avviso e dell'ordinanza di delega, mediante delega alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. a inserire l'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche;

b. mediante pubblicazione dell'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 a giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.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 www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it;

Maggiori informazioni potranno essere richieste al sottoscritto professionista delegato (tel. 0862-580078 / 340-6000403) da chiunque vi abbia interesse.

L'Aquila, 27 novembre 2025

Il Professionista delegato

Avv. Antonietta Ciccozzi