

AVV. ANTONIETTA CICOZZI
VIA ABRUZZO N. 14 -67100 L'AQUILA (AQ)
telefono: 0862.580078 • fax: 0862.580078
Pec: antonietta.ciccozzi@pecordineavvocatilaquila.it

TRIBUNALE CIVILE DELL'AQUILA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
SECONDO ESPERIMENTO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 39/2018 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 in data 11.02.2022 e successivi provvedimenti, da ultimo quello in data 12.11.2024;

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

AVVISA

che il giorno **25 giugno 2025, 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 per il **Lotto b)** indicato nella relazione integrativa dell'esperto stimatore

LOTTO B – Diritto di piena proprietà (1/1) sui seguenti beni:

- Appartamento sito in Pizzoli (AQ), Via della Piazzetta n. 28, censito al N.C.E.U del Comune di Pizzoli (AQ) al foglio 38, part. 579 sub. 9, Cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 154 mq.

- Deposito sito in Pizzoli (AQ) (AQ) Via della Piazzetta n. 28, censito al N.C.E.U del Comune di Pizzoli (AQ) al foglio 38, part. 579 sub. 10, Cat. C/2, classe 1, consistenza 23 mq, sup. cat. 28 mq.

- Deposito sito in Pizzoli (AQ) (AQ) Via della Piazzetta n. 28, censito al N.C.E.U del Comune di Pizzoli (AQ) al foglio 38, part. 579 sub. 6, Cat. C/2, classe 3, consistenza 77 mq, sup. cat. 91 mq.

prezzo base € 237.724,50 (euro duecentotrentasettemilasettecentoventiquattro/50)

offerta minima € 178.293,37 (euro centosettantottomiladuecentonovantatre/37)

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

Come precisato nella relazione peritale dall'esperto stimatore, Ing. Mario Pagliaro - **che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per ulteriori informazioni sul compendio pignorato** – *“La porzione immobiliare è composta da un appartamento al piano terra, da un locale adibito a deposito al piano terra e da locali di sgombero al piano sottotetto, tutti appartenenti ad un edificio, ubicato in Pizzoli (Aq) in via Colle n. 45.....Alla porzione immobiliare si accede dalla strada pubblica via Colle”.*

Conformità Urbanistico-Edilizia.

Al riguardo il perito ha dichiarato che la richiesta di accesso agli atti avanzata al Comune di Pizzoli è rimasta priva di riscontro. Per tale motivo ha dichiarato che *“non è stato possibile reperire copia del progetto edilizio degli immobili in esecuzione depositati al*

Comune di Pizzoli e quindi non è stato possibile verificare la rispondenza di quanto realizzato con quanto autorizzato dal Comune stesso”.

In ordine alla destinazione urbanistica degli immobili in esecuzione l’Ing. Pagliaro ha verificato dal PRG del Comune di Pizzoli che gli stessi ricadono in “Zona residenziale di ristrutturazione, regolamentata dall’art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano. In sintesi è prevista per gli edifici esistenti la ristrutturazione con premio di cubatura una tantum”.

Sulla conformità catastale ha accertato che “L’appartamento risponde con quanto riportato nella planimetria catastale; il locale destinato a deposito ubicato al piano terra presenta un piccolo locale di sgombero non riportato nella planimetria catastale; i locali adibiti a deposito ubicati al piano secondo (mansarda) del fabbricato presentano pareti divisorie ed aperture non riportate nella planimetria catastale”.

Ha, infine, evidenziato che l’intero edificio, a seguito del sisma del 06.04.2009 ha subito danni nella copertura, per cui è stato classificato “B” dalla Protezione Civile; lo stesso è stato riparato ed è attualmente agibile.

Con perizia integrativa, disposta dal Giudice dell’Esecuzione al fine di acquisire il certificato di conformità urbanistica ed edilizia del bene pignorato, il perito ha dichiarato di aver potuto acquisire dal Comune di Pizzoli unicamente la Concessione in Sanatoria prot. 5856 del 09/02/1994, riguardante, però, la sola demolizione e ricostruzione di una scala esterna al fabbricato in esecuzione, oltre all’attestato di deposito del progetto di detta scala presso l’Ufficio del Genio Civile di L’Aquila, rilasciato in data 13/05/1994 prot. 2068 ai sensi della L.R. n. 93 del 26/10/1992.

Alla luce di ciò l’Ing. Pagliaro ha ribadito che **“Per gli edifici pignorati, pertanto, non è possibile stabilire che non vi sono abusi edilizi e/o variazioni rispetto al progetto originario, né che l’edificazione e le eventuali successive modifiche (ampliamenti, restauri, ecc.) siano avvenute in conformità a quanto previsto dalla legge”.**

Con ulteriore perizia integrativa, disposta al fine di individuare e descrivere la via di accesso all’immobile pignorato, il perito ha precisato che *“Alla porzione immobiliare, secondo quanto riportato nei documenti catastali, si accede dalla strada pubblica via Colle, rinominata **via della Piazzetta** a seguito di una modifica dalla toponomastica, operata dal Comune”.*

Ha, poi, chiarito che da detta strada pubblica si arriva al cancello di ingresso in ferro avente una larghezza di circa 2.35 m circa che delimita la porzione di strada privata, di proprietà non esclusiva dell’esecutata, dalla strada pubblica e poiché non risultano trascritte servitù di passaggio, eventuali acquirenti degli immobili dovranno provvedere a loro cura alla costituzione della servitù.

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 24 giugno 2025**. 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 apposto 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; 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 allegato 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. esecutiva n. 39/2018 RGE" 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 dell'istituto di credito.

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione il delegato presenterà al

Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, 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, purchè 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>), oppure ai seguenti recapiti: PEC: ivgavezzano@pec.it Mail: ivgavezzano@gmail.com, tel. 0863/1940168, fax 0863/1940462, cell. 328/5943787 o 366.4670370.

Della vendita sarà data pubblica notizia dal Professionista delegato, 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 di delega, del presente 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 della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite;
- a. mediante pubblicazione dell'annuncio di vendita, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e fino al giorno delle vendite, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it.

Maggiori informazioni potranno essere richieste al custode I.V.G. Abruzzo (0863-1940168 – Fax 0863.1940462 – Cell. 328.5943787- 366.4670370) nonché al sottoscritto professionista delegato (tel. 0862-580078 / 340-6000403) da chiunque vi abbia interesse.

L'Aquila, 14 aprile 2025

Il Professionista delegato

Avv. Antonietta Ciccozzi