

STUDIO LEGALE

Avv. Fiorella Fischione

Patrocinante in Cassazione

Via Gabriele D'Annunzio n. 20 – 67100 L'AQUILA

TRIBUNALE DI L'AQUILA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TERZA VENDITA

PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 20/2022 R.G.E.I.

La sottoscritta Avv. Fiorella Fischione, con studio in L'Aquila alla Via G. D'Annunzio n. 20, a questo atto delegato dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 05 luglio 2024 e proroga della stessa sino al 31 dicembre 2026

Visti gli artt. 591 bis, 570 e ss. c.p.c.

AVVISA

che sono indette le operazioni di vendita dei cespiti pignorati nella procedura in epigrafe, secondo le modalità di seguito descritte.

Inoltre

RENDE NOTO

che **il giorno 14 dicembre 2026 alle ore 15:00**, dinanzi a sé, presso il proprio studio sito in L'Aquila alla Via G. D'Annunzio n. 20, avrà luogo la **terza vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritti nella relazione di stima allegata agli atti della procedura, da intendersi quivi integralmente trascritta e riportata, con le seguenti modalità e condizioni:

La vendita avrà luogo in L'Aquila presso lo studio del suddetto delegato in **UN UNICO LOTTO** al prezzo base di:

Prezzo base € 17.100,00- Offerta minima € 12.900,00 - Rialzo minimo in aumento € 2.000,00.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: Il lotto è formato dai seguenti beni:

- ☐ **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Lucoli (AQ) alla Via dei Frassini 3, piano 3.
- ☐ **Bene N° 2** - Cantina ubicata in Lucoli (AQ) alla Via dei Frassini n.3, piano -1.

Descrizione bene N° 1: Appartamento ubicato in Lucoli (AQ) alla Via dei Frassini 3, piano 3. Monolocale con bagno, angolo cottura e veranda posto al terzo piano di un immobile residenziale composto di cinque piani con ascensore all'interno di un quartiere residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 913, Sub. 78, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Descrizione bene N° 2 : Cantina ubicata in Lucoli (AQ) alla Via dei Frassini n.3, piano -1. Piccolo locale di sgombero al piano seminterrato di un edificio di cinque piani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 913, Sub. 111, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

A) Modalità di presentazione delle offerte: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato fino alle ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita ad eccezione del sabato e della domenica. 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 e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né il nome delle parti né il 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.

B) Contenuto dell'offerta: L'offerta deve contenere:

1. 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).
2. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3. L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inammissibilità dell'offerta, inferiore di oltre un quarto del valore d'asta indicato nell'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
4. L'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima.

C) Documenti da allegare all'offerta:

- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge ove 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 ed attestante i poteri del soggetto interno delegato.

D) 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. Es. n. 20/2022" di importo pari ad almeno il 10 per cento (10%) del prezzo offerto a titolo di cauzione. All'offerta dovrà essere allegata una marca da bollo da €.16,00.

E) 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.

F) 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 della 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 sarà immediatamente restituita la cauzione.

G) Termini per il saldo del prezzo: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà 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.

H) 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 a quella della vendita stessa.

I) 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 in 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 punto sub 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo 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 DPR 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 di 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 al punto sub 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 e mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva anche nell'ipotesi del 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 euro ++++++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 cpc, 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". Nel 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.

SI RENDE NOTO 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.

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 e 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.2.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.01 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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.

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.astegudiziarie.it e www.tribunalelaquila.giustizia.it.

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.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque abbia interesse.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia dal Professionista delegato:

- mediante l'inserimento sul portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e dell'ordinanza con delega alla Società Aste Giudiziarie in linea S.p.A. di inserire l'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, incaricando la predetta società al versamento di €. 100,00 oltre commissioni bancarie, quale contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, previsto dall'art. 18 bis del DPR n. 15/2002, per ogni singolo lotto, nonché autorizzando il pagamento di €. 5,00 oltre IVA a procedura a favore di Aste Giudiziarie in linea S.p.A. a titolo di rimborso spese amministrative per il servizio di pagamento telematico del contributo di pubblicazione sul portale dei servizi telematici che sarà curato dalla stessa, nell'adempimento dell'incarico di "delegato parziale agli adempimenti pre-vendita";

- mediante pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (compreso di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 90 giorni (per il primo avviso di vendita e di 60 giorni per i successivi) 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 e mediante pubblicazione, almeno 90 giorni (per il primo avviso di vendita e di 60 giorni per i successivi) 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 e Kijiji-Ebay annunci. Sarà cura della Società Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendite giudiziarie; 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.

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione della vendita, di cui ai precedenti punti, alla Società Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. la quale dovrà, quindi, provvedere previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

- a) a curare, su ordine del Professionista delegato, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima, compresi i suoi allegati, sul sito Internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito istituzionale del Tribunale di L'Aquila;
- b) a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione nei modi e nei tempi indicati dell'avviso sui siti internet suindicati;
- c) ad acquisire direttamente dagli uffici di cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale, espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- d) a rendere disponibile sia al custode che al delegato, almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari.

RENDE ALTRESI' NOTO

Che ai fini delle visite agli immobili pignorati per una più completa reperibilità del Custode, oltre che tramite i servizi di prenotazione delle visite agli immobili pubblicati sul P.V.P. e/o su altri siti internet, l'Istituto Vendite Giudiziarie è rinvenibile anche ai seguenti recapiti:

- Modulo I.V.G. per l'istanza di visita: <http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm>
- Posta elettronica certificata: ivgavezzano@pec.it
- Posta elettronica ordinaria: ivgavezzano@gmail.com
- Recapiti dei funzionari I.V.G. all'uopo delegati: 328.5943787 o 366.4670370
- Recapito fisso e fax ufficio: 0863.1940168 – 0863/1940462
- Codice fiscale da inserire nel P.V.P. per la prenotazione delle visite = VGLGTN60R03A187E

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

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 di acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b) che, ex 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.
- c) che, qualora i creditori, a carico dei quali siano stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento della pubblicità, non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e qualora, ciò accadrà per due volte, l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.
- d) che qualora non venga versato al delegato il contributo per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 c.p.c., l'estinzione del processo.

L'Aquila, 08 settembre 2026

LA PROFESSIONISTA DELEGATA
Avv. Fiorella Fischione