

TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA
AVVISO DI VENDITA di BENI IMMOBILI
Esecuzione Immobiliare n. 111/2022 R.G.E.

L'Avv. Alessandra Cappuccilli, con studio in Pescara, Viale G. Marconi 29, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nonché alle attività connesse ex art. 591 bis c.p.c. e conseguenti ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015 n.32, e successive modificazioni ed integrazioni,

RENDE NOTO

che il giorno **14 Ottobre 2025 - ore 11:00** nella stanza assegnata ai Professionisti Delegati presso il Tribunale, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara, nella forma di **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona e telematica**, (secondo le condizioni di seguito indicate e in linea con quanto stabilito nell'ordinanza di vendita) dei beni immobili sotto indicati, oggetto dell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO Villa con giardino e terreni (beni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, come denominati nella Ctu alla quale si rimanda per maggiori informazioni) – siti in Civitaquana (PE) - Contrada Colle Vertieri in zona extraurbana residenziale e agricola.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 1 € 901.532,00

Oltre imposte, come per legge, da quantificarsi all'esito dell'aggiudicazione

Offerta minima: € 676.149,00 - Rilancio minimo: € 5.000,00

Il lotto risulta così composto:

Bene n. 1 - Villa con giardino

Descrizione: La villa è composta da: piano seminterrato, ove è presente un vano cantina; piano terra, ove sono presenti: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un bagno, nonché un portico non continuo su tutti i lati del fabbricato; piano primo ove sono presenti una camera, bagno e terrazzo sul lato Nord-Est; piano secondo, ove è presente una camera e un terrazzo lato Sud-Ovest. Nell'ampio giardino circostante la villa si rinvengono: sul lato Sud-Ovest un manufatto costituito da un solo piano terra, attualmente con destinazione abitativa, cambiata abusivamente e non sanabile (la destinazione assentita da progetto è "locale di rimessa prodotti agricoli"); un fabbricato ad un piano ad uso forno/rimessa (abusivo non sanabile); un fabbricato ad un piano ad uso rimessa (abusivo non sanabile); due tettoie e vari porticati.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: NCEU del Comune di Civitaquana (PE) - **Fg. 17, Part. 774, Sub. 2, Categoria A/7.** Superficie convenzionale mq 718,05.

Confini: L'immobile confina con la corte di pertinenza su tutti i lati e con distacco verso il terreno individuato dal foglio 17 particella 178 di proprietà****omissis****; distacco verso l'immobile individuato dal foglio 17 particella 774 sub 3 di proprietà ****omissis****; distacchi verso i terreni individuati dal foglio 17 particelle 186, 187, 770, 771, 769 e 773 di proprietà ****omissis**** ; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (per le difformità si rimanda a pag. 40 della Ctu).

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana (PE) in data 31.05.2025 si evince che: la particella 774 ricade nella "Sottozona "B2" - Zona residenziale di ristrutturazione e completamento regolata dall'art. 61 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. approvato"; ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 la superficie di detta particella ricade in "Zona sottoposta a vincolo idrogeologico". Il Comune di Civitaquana è classificato sismico di 2° cat;

Stato di occupazione: occupato da familiari di parte esecutata
Valore di stima del bene n. 1: € 861.660,00.



Bene n. 2 Manufatto

Descrizione: Il manufatto posto sul lato Sud-Ovest del lotto ha attualmente una destinazione abitativa, cambiata abusivamente e non sanabile. La destinazione assentita da progetto è "locale di rimessa prodotti agricoli". Nel presente bene rientra una porzione del manufatto catastalmente individuata come "garage". L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: NCEU del Comune di Civitaquana (PE) - **Fg. 17, Part. 774, Sub. 3, Categoria C/6.**
Superficie convenzionale mq 31,36.

Confini: L'immobile confina con la corte di pertinenza su tutti i lati e con distacco verso il terreno individuato dal foglio 17 particella 178 di proprietà****omissis****; distacco verso l'immobile individuato dal foglio 17 particella 774 sub 2 di proprietà****omissis****; distacchi verso i terreni individuati dal foglio 17 particelle 186 e 773 di proprietà ****omissis****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (per le difformità si rimanda a pag. 41 della Ctu).

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana (PE) in data 31.05.2025 Prot. n. 1368 si evince che: la particella 774 ricade nella "Sottozona "B2" - Zona residenziale di ristrutturazione e completamento regolata dall'art. 61 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. approvato"; ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 la superficie di detta particella ricade in "Zona sottoposta a vincolo idrogeologico". Il Comune di Civitaquana è classificato sismico di 2° cat;

Stato di occupazione: occupato da familiari di parte esecutata
Valore di stima del bene n. 2: € 37.632,00.

Bene n. 3 - Terreno

Descrizione: terreno esteso per 15 mq (superficie catastale), in pendenza con esposizione nord. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: NCT del Comune di Civitaquana (PE) - **Fg. 17, Part. 769, qualità oliveto.**

Confini: Il terreno confina con la corte di pertinenza degli immobili individuati dal foglio 17 particella 774 sub 2 e sub 3 di proprietà ****omissis**** e con i terreni individuati dal foglio 17 particelle 771 e 773 di proprietà ****omissis**** ; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza tra la coltura catastale (oliveto) e quella reale (seminativo).

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana (PE) in data 31.05.2025 si evince che: l'immobile ricade nella "Sottozona "B2" - Zona residenziale di ristrutturazione e completamento regolata dall'art. 61 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. approvato"; ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 la superficie di detta particella ricade in "Zona sottoposta a vincolo idrogeologico". Il Comune di Civitaquana è classificato sismico di 2° cat;

Stato di occupazione: libero
Valore di stima del bene n. 3: € 75,00.

Bene n. 4 - Terreno

Descrizione: terreno esteso per 30 mq (superficie catastale), in pendenza con esposizione sud est. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: NCT del Comune di Civitaquana (PE) - **Fg. 17, Part. 770, qualità uliveto e seminativo arborato.**

Confini: Il terreno confina con la corte di pertinenza degli immobili individuati dal foglio 17 particella



774 sub 2 e sub 3 di proprietà ****omissis**** e con i terreni individuati dal foglio 17 particelle 771 e 187 di proprietà ****omissis****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza tra la coltura catastale (uliveto e seminativo arborato) e quella reale (seminativo).

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana (PE) in data 31.05.2025 si evince che: l'immobile ricade nella "Sottozona "B2" - Zona residenziale di ristrutturazione e completamento regolata dall'art. 61 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. approvato"; ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 la superficie di detta particella ricade in "Zona sottoposta a vincolo idrogeologico". Il Comune di Civitaquana è classificato sismico di 2° cat;

Stato di occupazione: libero

Valore di stima del bene n. 4: € 150,00.

vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 150,00

Bene n. 5 - Terreno

Descrizione: terreno esteso per 315 mq (superficie catastale), in pendenza con esposizione ad est.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: NCT del Comune di Civitaquana (PE) - **Fg. 17, Part. 771, qualità seminativo arborato e uliveto.**

Confini: Il terreno confina con la corte di pertinenza degli immobili individuati dal foglio 17 particella 774 sub 2 e sub 3 di proprietà ****omissis**** e con i terreni individuati dal foglio 17 particelle 770, 187, 183, 773 e 769 tutti di proprietà ****omissis****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza tra la coltura catastale (seminativo arborato e uliveto) e quella reale (seminativo).

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana (PE) in data 31.05.2025 si evince che: l'immobile ricade nella "Sottozona "B2" - Zona residenziale di ristrutturazione e completamento regolata dall'art. 61 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. approvato"; ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 la superficie di detta particella ricade in "Zona sottoposta a vincolo idrogeologico". Il Comune di Civitaquana è classificato sismico di 2° cat;

Stato di occupazione: libero

Valore di stima del bene n. 5: € 1.175,00.

Bene n. 6 - Terreno

Descrizione: terreno esteso per 1.100 mq (superficie catastale), in pendenza con esposizione a sud.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: NCT del Comune di Civitaquana (PE) - **Fg. 17, Part. 186, qualità vigneto.**

Confini: Il terreno confina con l'immobile individuato dal foglio 17 particella 629 di proprietà ****omissis****; con il terreno individuato dal foglio 17 particella 178 di proprietà ****omissis****; con la corte di pertinenza degli immobili individuati dal foglio 17 particella 774 sub 2 e sub 3 di proprietà ****omissis**** e con il terreno individuato dal foglio 17 particella 187 di proprietà ****omissis****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza tra la coltura catastale (vigneto) e quella reale (seminativo).

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana (PE) in data 31.05.2025 si evince che: il terreno ricade nella "Sottozona "F4" - Zona a Verde privato regolata dall'art. 77 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. approvato"; - ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 la superficie di detta particella ricade in "Zona sottoposta a vincolo idrogeologico". Il Comune di Civitaquana è classificato sismico di 2° cat;

Stato di occupazione: libero

Valore di stima del bene n. 6: € 5.500,00.

Bene n. 7 - Terreno

Descrizione: terreno esteso per 1.330 mq (superficie catastale), in pendenza con esposizione a sud.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: NCT del Comune di Civitaquana (PE) - **Fg. 17, Part. 187, qualità seminativo e oliveto.**

Confini: Il terreno confina con l'immobile individuato dal foglio 17 particella 629 di proprietà ****omissis****; con il terreno individuato dal foglio 17 particella 186 di proprietà ****omissis****; con la corte di pertinenza degli immobili individuati dal foglio 17 particella 774 sub 2 e sub 3 di proprietà ****omissis**** e con il terreno individuato dal foglio 17 particelle 770, 771, 183 e 188 di proprietà ****omissis****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza tra la coltura catastale (seminativo e oliveto) e quella reale (seminativo).

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana (PE) in data 31.05.2025 si evince che: il terreno ricade nella "Sottozona "F4" – Zona a Verde privato regolata dall'art. 77 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. approvato" - ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 la superficie di detta particella ricade in "Zona sottoposta a vincolo idrogeologico". Il Comune di Civitaquana è classificato sismico di 2° cat;

Stato di occupazione: libero

Valore di stima del bene n. 7: € 6.650,00.

Bene n. 8 – Terreno

Descrizione: terreno esteso per 510 mq (superficie catastale), in pendenza con esposizione a sud-est.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: NCT del Comune di Civitaquana (PE) - **Fg. 17, Part. 188, qualità seminativo e vigneto.**

Confini: Il terreno confina con l'immobile individuato dal foglio 17 particella 629 di proprietà ****omissis****; con i terreni individuati dal foglio 17 particelle 187 e 183 di proprietà ****omissis****; con i terreni individuati dal foglio 17 particelle 190, 191 e 194 di proprietà ****omissis****; con il terreno individuato dal foglio 17 particella 195 di proprietà ****omissis****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza tra la coltura catastale (seminativo e vigneto) e quella reale (seminativo).

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana (PE) in data 31.05.2025 si evince che: il terreno ricade nella "Sottozona "F4" – Zona a Verde privato regolata dall'art. 77 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. approvato"; - ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 la superficie di detta particella ricade in "Zona sottoposta a vincolo idrogeologico". Il Comune di Civitaquana è classificato sismico di 2° cat;

Stato di occupazione: libero

Valore di stima del bene n. 8: € 2.550,00.

Bene. 9 Terreno

Descrizione: terreno esteso per 860 mq (superficie catastale), in pendenza con esposizione a est.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: NCT del Comune di Civitaquana (PE) - **Fg. 17, Part. 183, qualità seminativo.**

Confini: Il terreno confina con i terreni individuati dal foglio 17 particelle 771, 773 e 879 di proprietà di proprietà ****omissis****; con il terreno individuato dal foglio 17 particella 733 di proprietà di proprietà ****omissis****; con il terreno individuato dal foglio 17 particella 189 di proprietà di proprietà ****omissis****; con i terreni individuati dal foglio 17 particelle 187 e 188 di proprietà di proprietà ****omissis****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra la coltura catastale (seminativo) e quella reale

(seminativo).

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana (PE) in data 31.05.2025 si evince che: il terreno ricade nella "Sottozona "E1" - Zona agricola regolata dagli artt. 71-72-73 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. approvato"; - ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 la superficie di detta particella ricade in "Zona sottoposta a vincolo idrogeologico". Il Comune di Civitaquana è classificato sismico di 2° cat;

Stato di occupazione: libero

Valore di stima del bene n. 9: € 4.300,00.

Bene. 10 Terreno

Descrizione: terreno esteso per 2578 mq (superficie catastale), in pendenza con esposizione a nord.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: NCT del Comune di Civitaquana (PE) - **Fg. 17, Part. 773, qualità seminativo.**

Confini: Il terreno confina con i terreni individuati dal foglio 17 particelle 177 e 178 di proprietà ****omissis****; con i terreni individuati dal foglio 17 particelle 879, 183, 771 e 769 tutti di proprietà ****omissis****; con la corte di pertinenza degli immobili individuati dal foglio 17 particella 774 sub 2 e sub 3 di proprietà****omissis****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra la coltura catastale (seminativo) e quella reale (seminativo).

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana (PE) in data 31.05.2025 si evince che: il terreno ricade nella "Sottozona "E1" - Zona agricola regolata dagli artt. 71-72-73 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. approvato"; - ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 la superficie di detta particella ricade in "Zona sottoposta a vincolo idrogeologico". Il Comune di Civitaquana è classificato sismico di 2° cat;

Stato di occupazione: libero

Valore di stima del bene n. 10: € 12.890,00.

Bene. 11 Terreno

Descrizione: terreno esteso per 4.025 mq (superficie catastale), in pendenza con esposizione a nord-est.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: NCT del Comune di Civitaquana (PE) - **Fg. 17, Part. 879, qualità seminativo arborato.**

Confini: Il terreno confina con i terreni individuati dal foglio 17 particelle 183 e 773 di proprietà ; con il terreno individuato dal foglio 17 particella 177 di proprietà ****omissis****; con il terreno individuato dal foglio 17 particella 880 di proprietà ****omissis****; con il terreno individuato dal foglio 17 particella 733 di proprietà ****omissis****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza tra la coltura catastale (seminativo arborato) e quella reale (seminativo).

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana (PE) in data 31.05.2025 si evince che: il terreno ricade nella "Sottozona "E1" - Zona agricola regolata dagli artt. 71-72-73 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. approvato"; - ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 la superficie di detta particella ricade in "Zona sottoposta a vincolo idrogeologico". Il Comune di Civitaquana è classificato sismico di 2° cat;

Stato di occupazione: libero

Valore di stima del bene n. 11: € 20.125,00.

Bene. 12 Terreno

Descrizione: terreno esteso per 460 mq (superficie catastale), in pendenza con esposizione a nord-est.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: NCT del Comune di Civitaquana (PE) - **Fg. 17, Part. 880, qualità seminativo arborato.**

Confini: Il terreno confina con i terreni individuati dal foglio 17 particelle 879 e 732 di proprietà ****omissis****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza tra la coltura catastale (seminativo arborato) e quella reale (seminativo).

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana (PE) in data 31.05.2025 si evince che: il terreno ricade nella "Sottozona "E1" - Zona agricola regolata dagli artt. 71-72-73 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. approvato"; - ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 la superficie di detta particella ricade in "Zona sottoposta a vincolo idrogeologico". Il Comune di Civitaquana è classificato sismico di 2° cat;

Stato di occupazione: libero

Valore di stima del bene n. 12: € 2.300,00

Bene. 13 Terreno

Descrizione: terreno esteso per 75 mq (superficie catastale), in pendenza con esposizione a est.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: NCT del Comune di Civitaquana (PE) - **Fg. 17, Part. 732, qualità seminativo arborato.**

Confini: Il terreno confina con Via Contrada Colle Vertieri, con il terreno individuato dal foglio 17 particell 880 di proprietà ****omissis****; con il terreno individuato dal foglio 17 particella 733 di proprietà ****omissis****; con il terreno individuato dal foglio 17 particella 189 di proprietà ****omissis****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza tra la coltura catastale (seminativo arborato) e quella reale (seminativo).

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana (PE) in data 31.05.2025 si evince che: il terreno ricade nella "Sottozona "B3" - Zona residenziale di completamento, regolata dall'art. 62 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. Approvato"; ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 la superficie di detta particella ricade in "Zona sottoposta a vincolo idrogeologico". Il Comune di Civitaquana è classificato sismico di 2° cat;

Stato di occupazione: libero

Valore di stima del bene n. 13: € 225,00

Bene. 14 Terreno

Descrizione: terreno esteso per 340 mq (superficie catastale), in pendenza con esposizione a sud.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: NCT del Comune di Civitaquana (PE) - **Fg. 17, Part. 630, qualità vigneto.**

Confini: Il terreno confina con l'immobile individuato dal foglio 17 particella 629 di proprietà ****omissis****; su due lati; con il terreno individuato dal foglio 17 particella 631 di proprietà ****omissis****; con via Sant'Egidio; salvo altri e più aggiornati confini;

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza tra la coltura catastale (vigneto) e quella reale (seminativo).

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana (PE) in data 31.05.2025 si evince che: il terreno ricade nella "Sottozona "F9" - Zona a Parcheggi, regolata dall'art. 82 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. approvato"; - ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 la superficie di detta particella ricade in "Zona sottoposta a vincolo idrogeologico". Il Comune di Civitaquana è classificato sismico di 2° cat;

Stato di occupazione: libero

Valore di stima del bene n. 14: € 1.700,00

Bene. 15 Terreno

Descrizione: terreno esteso per 240 mq (superficie catastale), in pendenza con esposizione a sud.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: NCT del Comune di Civitaquana (PE) - **Fg. 17, Part. 631, qualità seminativo.**

Confini: Il terreno confina con il terreno individuato dal foglio 17 particella 630 di proprietà ****omissis****; con l'immobile individuato dal foglio 17 particella 629 di proprietà ****omissis**** su due lati; con via Sant'Egidio; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra la coltura catastale (seminativo) e quella reale (seminativo).

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitaquana (PE) in data 31.05.2025 si evince che: il terreno ricade nella "Sottozona "F9" – Zona a Parcheggi, regolata dall'art. 82 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. approvato"; - ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 la superficie di detta particella ricade in "Zona sottoposta a vincolo idrogeologico"; - il Comune di Civitaquana è classificato sismico di 2° Cat."

Stato di occupazione: libero

Valore di stima del bene n. 15: € 1.200,00

PREZZO BASE D'ASTA COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 1 € 901.532,00

Oltre imposte, come per legge, da quantificarsi all'esito dell'aggiudicazione

Offerta minima: € 676.149,00 - Rilancio minimo: € 5.000,00

LOTTO DUE (beni 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24 come denominati in Ctu alla quale si rimanda per maggiori informazioni)

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 2 € 1.252.054,80

Oltre imposte, come per legge, da quantificarsi all'esito dell'aggiudicazione

Offerta minima: € 939.041,10 - Rilancio minimo: € 5.000,00

Il lotto risulta così composto:

Bene n. 16 - Appartamento

Descrizione: Appartamento posto al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Cepagatti (PE) alla via Della Bonifica n. 18, in zona extraurbana. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, camera, bagno e ufficio. Superficie convenzionale mq 94,00, vani 5, rendita: € 284,05. L'appartamento è indiviso rispetto ad altro immobile adibito ad uso ufficio (individuato al foglio 23 particella 134 sub 15 di proprietà dell'esecutata e ricompreso nel presente lotto come bene n. 17) ed è dotato di un terreno esclusivo adibito a corte comune ai sub 3,15 e 19.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: **Fg. 23, Part. 134, Sub. 3, Categoria A3.**

Confini: l'immobile confina con distacco di corte verso via Della Bonifica; con distacco di corte verso via Delle Contrade; con l'immobile individuato dal foglio 23 particella 134 sub 15, salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Destinazione urbanistica: dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cepagatti (PE) in data 16.06.2025 si evince che l'immobile ricade in "Zona "D1" Attività Produttive di Completamento (normata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.).

Stato di occupazione: l'immobile si presenta libero, ma allo stesso si accede dal piazzale individuato dal sub 12, interessato da rapporto di locazione transitorio, vigente fino alla data della vendita.

Valore di stima del bene n. 16: € 42.300,00 (il valore unitario considerato tiene conto anche della quota percentuale della corte individuata al fg.23, part.134, sub.12 - bene comune non censibile ai sub. 3, 15 e 19).

Bene n. 17 - Ufficio

Ufficio posto al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Cepagatti (PE) alla via Della Bonifica n. 18, in zona extraurbana. L'ufficio è costituito da ingresso, n. 2 vani ad uso ufficio, un vano ad uso sala riunioni, un disimpegno e da WC con antibagno. Superficie convenzionale mq 172,00, vani 4, rendita € 805,67. La porzione dell'immobile che interessa la sala riunioni è indivisa rispetto all'appartamento individuato al foglio 23 particella 134 sub 3 (individuato come bene n. 16 in ctu) ed è dotato di un terreno esclusivo adibito a corte comune ai sub 3,15 e 19.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: Fg. 23, Part. 134, Sub. 15, Categoria A10.

Confini: l'immobile confina con distacco di corte verso via Della Bonifica; con distacco di corte verso l'immobile individuato al foglio 23 particella 352 - ente urbano; con l'immobile individuato dal foglio 23 particella 134 sub 3 di proprietà **** Omissis ****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Si evidenzia, inoltre, che l'orientamento indicato nella planimetria catastale è errato.

Destinazione urbanistica: dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cepagatti (PE) in data 16.06.2025 si evince che l'immobile ricade in "Zona "D1" Attività Produttive di Completamento (normata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.).

Stato di occupazione: l'immobile si presenta libero, ma allo stesso si accede dal piazzale individuato dal sub 12, interessato da rapporto di locazione transitorio, vigente fino alla data della vendita.

Valore di stima del bene n. 17: € 94.600,00 (il valore unitario considerato tiene conto anche della quota percentuale della corte individuata al fg.23, part.134, sub.12 - bene comune non censibile ai sub. 3, 15 e 19).

Bene n. 18 - Capannone

Opificio posto al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Cepagatti (PE) alla via Della Bonifica n. 18, in zona extraurbana. L'opificio è costituito da una porzione destinata ad uffici e servizi (WC con antibagno e spogliatoio), da una porzione destinata a magazzino/montaggio e da un'ampia porzione destinata all'attività produttiva. Superficie convenzionale mq 633,17, rendita: € 10.215,00. L'immobile è comunicante con i beni individuati al sub 16 e al sub 9 anch'essi oggetto di pignoramento ed inseriti nel presente lotto. L'immobile è dotato di un terreno esclusivo (sub 12 - corte comune ai sub 3,15, e 19) e di un piazzale ad uso esclusivo (sub 11 corte comune ai sub 9 e 19) con accesso carrabile e pedonale mediante cancello da strada comunale sita a nord del fabbricato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: Fg. 23, Part. 134, Sub. 19, Categoria D1.

Confini: l'immobile confina con la corte comune individuata dal foglio 23 particella 134 sub 12; con distacchi di corte verso via Della Bonifica; con gli immobili individuati dal foglio 23 particella 134 sub 11, sub 9, sub 16 e sub 7 tutti di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza di lievi difformità dei tramezzi nella zona uffici e servizi igienici.

Destinazione urbanistica: dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cepagatti (PE) in data 16.06.2025 si evince che l'immobile ricade in "Zona "D1" Attività Produttive di Completamento (normata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.).

Stato di occupazione: occupato in forza di rapporto di locazione transitorio che sarà vigente fino alla data della vendita.

Precisazione: Una porzione dell'area produttiva è soggetta a vincolo di permanenza degli addetti per un tempo massimo di quattro ore giornaliere, in quanto ricadente nella fascia di rispetto di elettrodotto ad altissima tensione.

Valore di stima del bene n. 18: € 506.536,00 (il valore unitario tiene conto anche della quota percentuale della corte individuata al fg.23, part.134, sub.12 - bene comune non censibile ai sub. 3, 15 e 19; nonché della corte individuata al fg.23, part.134 sub. 11- bene comune non censibile ai sub. 9 e 19).

Bene n. 19 in ctu - Capannone

Opificio posto al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Cepagatti (PE) alla via Della Bonifica n. 18, in zona extraurbana. L'opificio, costituito da una porzione destinata ad ufficio e servizi (WC con antibagno e spogliatoio) e da una porzione destinata a laboratorio artigianale oltre la corte esclusiva con accesso carrabile e pedonale indipendente da strada privata posta sul lato Sud. Superficie convenzionale mq 367,44, rendita: € 2.216,00. L'immobile presenta un'area esterna di uso esclusivo (superficie lorda mq 198,50), recintata e con accesso carrabile e pedonale mediante cancello da strada secondaria posta sul lato sud del fabbricato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: Fg. 23, Part. 134, Sub. 7, Categoria D1.

Confini: l'immobile confina con la corte comune individuata dal foglio 23 particella 134 sub 12; con gli immobili individuati dal foglio 23 particella 134 sub 19 (su due lati) e sub 16 entrambi di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****; con l'immobile individuato dal foglio 23 particella 352 - ente urbano; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza di lievi difformità dei tramezzi nella zona uffici e servizi igienici. Si evidenzia, inoltre, che l'orientamento indicato nella planimetria catastale è errato.

Destinazione urbanistica: dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cepagatti (PE) in data 16.06.2025 si evince che l'immobile ricade in "Zona "D1" Attività Produttive di Completamento (normata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.).

Stato di occupazione: occupato in forza di contratto di locazione transitorio che sarà vigente fino alla data della vendita.

Precisazione: Una porzione del laboratorio artigianale è soggetta a vincolo di permanenza degli addetti per un tempo massimo di quattro ore giornaliere, in quanto ricadente nella fascia di rispetto di elettrodotto ad altissima tensione.

Valore di stima del bene n. 19: € 312.324,00

Bene n 20 in ctu - Magazzino

Magazzino posto al piano seminterrato del fabbricato sito nel Comune di Cepagatti (PE) alla via Della Bonifica n. 18, in zona extraurbana. L'immobile è costituito da un ampio vano destinato a magazzino, servizi (WC con antibagno), n. 3 ripostigli oltre la corte esclusiva, una tettoia posta sul lato Nord ed un vano esterno ad uso centrale termica sul lato Est. All'interno dell'immobile, nella zona servizi, è presente una scala interna ed un'ascensore/montacarichi che lo collega con l'immobile soprastante, anch'esso ad uso magazzino ed oggetto di pignoramento, individuato al foglio 23 particella 134 sub 9. Superficie convenzionale mq 442,82, rendita: € 2.928,93.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: Fg. 23, Part. 134, Sub. 8, Categoria C2.

Confini: l'immobile confina con via Delle Contrade; con l'immobile individuato dal foglio 23 particella 476 di proprietà **** Omissis ****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, l'unica eccezione consiste nel diverso posizionamento della porta nel locale ripostiglio limitrofo ai servizi igienici. Si evidenzia che l'orientamento indicato nella planimetria catastale è errato.

Destinazione urbanistica: dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cepagatti (PE) in data 16.06.2025 si evince che l'immobile ricade in "Zona "D1" Attività Produttive di Completamento (normata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.).

Stato di occupazione: occupato in forza di rapporto di locazione transitorio che sarà vigente fino alla data della vendita.

Precisazione: il magazzino è soggetto a vincolo di permanenza degli addetti per un tempo massimo di quattro ore giornaliere, in quanto ricadente nella fascia di rispetto di elettrodotto ad altissima tensione.

Valore di stima del bene n. 20: € 177.128,00.

Bene n. 21 in ctu - Magazzino

Magazzino posto al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Cepagatti (PE) alla via Della Bonifica n. 18, in zona extraurbana. L'immobile è costituito da un ampio vano ad uso magazzino, WC e vano ufficio oltre la corte esclusiva con accesso carrabile e pedonale indipendente da strada privata posta sul lato Sud. All'interno dell'immobile, è presente una scala interna ed un'ascensore/montacarichi che lo collega con l'immobile sottostante, anch'esso ad uso magazzino ed oggetto di pignoramento, individuato al foglio 23 particella 134 sub 8. Superficie convenzionale mq 468,96, rendita: € 2.440,78.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: Fg. 23, Part. 134, Sub. 9, Categoria C2.

Confini: L'immobile confina con la corte comune ai sub 9 e 19 individuata dal foglio 23 particella 134 sub 11; con distacco verso via Delle Contrade; con gli immobili individuati dal foglio 23 particella 134 sub 19 e sub 16 entrambi di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Si evidenzia che l'orientamento indicato nella planimetria catastale è errato.

Destinazione urbanistica: dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cepagatti (PE) in data 16.06.2025 si evince che l'immobile ricade in "Zona "D1" Attività Produttive di Completamento (normata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.).

Stato di occupazione: occupato in forza di rapporto di locazione transitorio che sarà vigente fino alla data della vendita.

Precisazione: il magazzino è soggetto a vincolo di permanenza degli addetti per un tempo massimo di quattro ore giornaliere, in quanto ricadente nella fascia di rispetto di elettrodotto ad altissima tensione.

Valore di stima del bene n. 21: € 225.100,80. Il valore unitario considerato tiene conto anche della quota percentuale della corte individuata al fg.23, part.134 sub 11 (bene comune non censibile ai sub 9 e 19).

Bene n. 22 in ctu - Magazzino

Magazzino posto al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Cepagatti (PE) alla via Della Bonifica n. 18, in zona extraurbana. L'immobile è costituito da un vano ad uso magazzino oltre la corte esclusiva con accesso carrabile e pedonale indipendente da strada privata posta sul lato Sud. Superficie convenzionale mq 216,38, rendita: € 1.236,19.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: Fg. 23, Part. 134, Sub. 16, Categoria C2.

Confini: L'immobile confina con gli immobili individuati dal foglio 23 particella 134 sub 7 e sub 19 entrambi di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****; con il terreno individuato dal foglio 23 particella 98 di proprietà **** Omissis ****; con il terreno individuato dal foglio 23 particella 99 di proprietà **** Omissis ****; con il terreno individuato dal foglio 23 particella 283 di proprietà **** Omissis ****; con l'immobile individuato dal foglio 23 particella 352 - ente urbano; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza delle seguenti difformità: assenza di servizi igienici nello stato di fatto, presenza degli stessi nella planimetria catastale; collegamento con il sub.19 nello stato di fatto, assenza di collegamento nella planimetria catastale. Inoltre, nella planimetria catastale l'immobile presenta una corte esclusiva di dimensioni maggiori rispetto allo stato di fatto. La corte catastalmente attribuita al sub 16, nello stato di fatto è divisa in due porzioni con accessi separati, una ad uso esclusivo del sub 16 e l'altra ad uso esclusivo del sub 9. La suddivisione del cortile presente nello stato di fatto è coerente con il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio assentito. Si evidenzia anche che l'orientamento indicato nella planimetria catastale è errato.

Destinazione urbanistica: dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cepagatti (PE) in data 16.06.2025 si evince che l'immobile ricade in "Zona "D1" Attività Produttive di Completamento (normata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.).

Stato di occupazione: occupato in rapporto di contratto di locazione transitorio che sarà vigente fino alla data della vendita.

Precisazione: Un'ampia porzione del magazzino è soggetto a vincolo di permanenza degli addetti per un tempo massimo di quattro ore giornaliere, in quanto ricadente nella fascia di rispetto di elettrodotto ad altissima tensione.

Valore di stima del bene n. 22: € 112.517,60.

Bene n. 23 in ctu - Lastrico solare

Lastrico solare di superficie mq 2.550,00 circa posto a copertura del fabbricato sito nel Comune di Cepagatti (PE) alla via Della Bonifica n. 18, in zona extraurbana.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: **Fg. 23, Part. 134, Sub. 17, Categoria F5.**

Confini: L'immobile confina con distacco di corte verso via Della Bonifica; distacco di corte verso via Delle Contrade; distacco verso l'immobile individuato dal foglio 23 particella 476 di proprietà **** Omissis ****; distacco verso il terreno individuato dal foglio 23 particella 98 di proprietà **** Omissis ****; distacco verso il terreno individuato dal foglio 23 particella 99 di proprietà **** Omissis ****; distacco verso il terreno individuato dal foglio 23 particella 283 di proprietà **** Omissis ****; distacco verso l'immobile individuato dal foglio 23 particella 352 - ente urbano; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Destinazione urbanistica: dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cepagatti (PE) in data 16/06/2025 si evince che l'immobile ricade in "Zona "D1" Attività Produttive di Completamento (normata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.).

Stato di occupazione: non risulta agli atti l'occupazione dell'immobile.

Valore di stima del bene n. 23: € 255.000,00.

Bene n. 24 in ctu – Deposito (Cabina Enel)

Cabina ENEL posta al piano terra del complesso immobiliare sito nel Comune di Cepagatti (PE) alla via Della Bonifica n. 18, in zona extraurbana. L'immobile è costituito da un unico vano. Rendita € 100,00.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali: **Fg. 23, Part. 134, Sub. 18, Categoria D1.**

Confini: l'immobile confina su tutti i lati con la corte di pertinenza dell'immobile individuato dal foglio 23 particella 134 sub 16 di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****; salvo altri e più aggiornati confini.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Destinazione urbanistica: dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cepagatti (PE) in data 16.06.2025 si evince che l'immobile ricade in "Zona "D1" Attività Produttive di Completamento (normata dall'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.).

Stato di occupazione: occupato in forza di rapporto di locazione transitorio che sarà vigente fino alla data della vendita.

Valore di stima del bene n. 24: € 6.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 2 € 1.252.054,80

Oltre imposte, come per legge, da quantificarsi all'esito dell'aggiudicazione

Offerta minima: € 939.041,10 - Rilancio minimo: € 5.000,00

* * * *

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto stimatore Ing. Stefania De Gregorio in data 1.07.2023, che risulta depositata nel fascicolo dell'esecuzione n. 111/2022 del Tribunale di Pescara ed è consultabile sul "Portale delle Vendite Pubbliche" e sui siti internet in cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

Per quanto non indicato nel presente avviso, si rimanda alla relazione di stima dell'esperto Ing. Stefania De Gregorio, la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita.

VISITA DEGLI IMMOBILI: Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di visionare i beni in vendita; la richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina del bene si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

REGIME DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di quelle eventualmente già indicate nella descrizione degli immobili.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega si applicheranno le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI DI VENDITA

Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

Offerta

L'offerta di acquisto (in bollo) potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul portale www.astetelematiche.it.

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute sul Portale delle Vendite Pubbliche circa il deposito delle domande di partecipazione/offerte di acquisto. Sul sito del Ministero di Giustizia è reperibile il manuale utente.

Il termine per la formulazione delle offerte è fissato entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita; l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.

La dichiarazione di offerta conterrà l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.

E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale è proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno preventivamente essere posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con

la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà contenere:

- a) copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o – se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano);
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'IBAN dal quale è stato disposto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it);
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- g) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

E' necessario che l'offerta, in via alternativa:

- a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
 - l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
 - il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC dei Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma primo, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli dove è stata eseguita la pubblicità.

In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le

informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Cauzione

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto successivamente all'aggiudicazione. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso la Banca Popolare di Bari, Filiale di Pescara, Via Conte di Ruvo, intestato a: "**TRIBUNALE DI PESCARA PROC. ESEC IMMOB. N. 111/2022 R.G.E.**" - **coordinate bancarie, CODICE IBAN: IT11E 05424 15402 00000 1000 874 - BIC: BPAIT3B con specificazione nella causale del lotto per il quale si intende presentare la domanda di partecipazione.**

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente entro il giorno precedente la data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità della offerta. In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute — almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita — con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito Internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

1) Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche di seguito descritte);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

I) maggior importo del prezzo offerto;

II) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

III) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

IV) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali

Gara tra gli offerenti

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. Aperta la gara, i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 500,00 per gli immobili aventi prezzo base pari o inferiore a € 50.000,00, € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo base pari o inferiore ad € 100.000,00, € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo base pari o inferiore ad € 200.000,00, € 5.000,00 per gli immobili aventi prezzo base di € 200.000,00 o superiore.

In particolare:

I) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

II) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

III) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

• la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

• la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

PRECISAZIONI:

l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Saldo del prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che è ammissibile il pagamento rateale del prezzo, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al G.E.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

I) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che — ai fini della verifica della tempestività del versamento — si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
oppure:

II) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva, **n. 111/2022 R.G.E.**

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

I) l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa;

II) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero dei D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

I) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al **versamento presso il professionista delegato con le**

modalità sopra indicate;

II) il professionista delegato verserà l'**80%** dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, **prima degli esperimenti**, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato;

III) il professionista delegato tratterà il restante **20%** (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

Saldo delle spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (**somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista**) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.. In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Altre informazioni per l'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777 cod. civ., anche sui crediti ipotecari. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380. l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16.7.1905 ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario e tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute,

gli accessori, gli interessi e le spese.

A norma dell'art. 40 L. 47/85. qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XII e L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora:

- risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;
- risultino versate le prime due rate dell'oblazione fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile, va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale delle relazioni peritali, degli allegati e delle eventuali integrazioni;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e dei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ai sensi dell'art. 560, comma 6 cpc, **su richiesta** dell'aggiudicatario, il quale deve provvedere a richiedere tale liberazione al massimo contestualmente al versamento del saldo prezzo o, comunque, prima della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Inserimento, unitamente a copia dell'Ordinanza del Giudice e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, epurata dalle indicazioni delle generalità del debitori, nel sito internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati.
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie sul sito internet www.astalegale.net;
- Pubblicazione PER ESTRATTO sul periodico **Pescara Affari** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.

Maggiori informazioni potranno richiedersi all'Avv. Alessandra Cappuccilli – 085/28417 (e-mail: alessandra@studiocappuccilli.it).

Pescara, 19.06.2025

Avv. Alessandra Cappuccilli