



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA
1° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto professionista Avv. Marco Zanna, con studio in Pescara (Pe), alla Via Dei Marrucini 21, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione (d'ora in poi G.E.) presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nella **procedura esecutiva immobiliare n. 123/2023 R.G.E.**, giusta ordinanza di delega del 17.12.2024,

ASTE
GIUDIZIARIE®

R E N D E N O T O

ASTE
GIUDIZIARIE®

che il giorno 29/07/2025 **alle ore 9.30** procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA** ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, del seguente bene immobile pignorato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Bene immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 368, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A7

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

- Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via dei Ciliegi 9 - C.da Macchiano, piano T L'attuale subalterno iscritto in Catasto Fabbricati agli identificativi **fg. 16 p.lla 368 sub. 16**, ha subito negli anni modifiche morfologiche. Esso deriva per fusione dei subb 8 e 13 avvenuto nel 2008. A sua volta il **subalterno 8**, abitazione presente fin da costituzione dell'immobile, era derivato dall'originario **sub 3** che aveva accorpato parte della corte circostanti ed il **subalterno 13** era originato dal **sub 6** (corte comune) per frazionamento avvenuto nel 1998. I subalterni **6, 7, 8, 9, 10, 11** della **particella 368 del fg. 16 derivano**, per soppressione dei **sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5** e frazionamento risalente al 20.11.1997, **dalla particella originaria 368 del fg 16**, iscritta in Catasto Fabbricati fin da impianto meccanografico.

La ricostruzione catastale coinvolge nei passaggi morfologici il fabbricato nella sua interezza per cui si è ritenuto opportuno trattare la cronografia catastale dei subalterni globalmente, per dare una visione il più chiara possibile dei passaggi intervenuti nel tempo.

La cronistoria, suffragata dai certificati storici acquisiti e dalla presa visione degli incartamenti relativi ai documenti catastali del fabbricato, si soffermerà principalmente sulle modifiche che hanno portato i subalterni di interesse ad assumere la forma e la dimensione attuale. **Fg. 16 p.lla 368:** la particella viene iscritta al Catasto Fabbricati come ente urbano con pratica PE 0075715 del 26.10.1987, in atti dal 25.05.2004 presenta i **sub 1** (bcnc corte comune e centrale tecnica), **sub 2** (bcnc ai sub 4 e 5 vano scala), **sub 3** (app. piano terra), **sub 4** (app. piano primo), **sub 5** (app. piano secondo).

Frazionamento del 20.11.1997 sopprime i subb 1,2,3,4,5 e divide il lotto nei subalterni 6 (bcnc), **7** (corpo scale bcnc ai sub 9,10), **8** (app. piano terra), **9** (app. piano primo), **10** (app. piano secondo), **11** (area urbana di 31mq). **Fg. 16 p.lla 368 sub. 8:** COSTITUZIONE del 20.11.1997 per frazionamento e fusione prot. n. B2635/97 in atti dal 20.11.1997, cat. A7, consistenza 7,5 vani; **Fg. 11 p.lla 1589 sub. 6:** COSTITUZIONE del 20.11.1997 per frazionamento e fusione prot. n. B2635/97 in atti dal 20.11.1997, Bene comune non censibile. **Frazionamento del 06.11.1998 sopprime il subalterno 6** (bcnc) che genera i **sub. 12** (bcnc) e **sub 13** (bcnc); il **subalterno 9** (bcnc) che genera i **sub. 14** (abitazione al piano primo e corte esclusiva) e **sub. 15** (area urbana di mq12); **Fg. 11 p.lla 1589 sub. 13:** COSTITUZIONE del 06.11.1998 per frazionamento e fusione prot. n. B1853/98 in atti dal 06.11.1998, Bene comune non censibile.



Fusione del 14.05.2008 sopprime il subalterno 8 (appartamento al piano terra di nostro interesse) ed il **sub. 13** (bcnc) **generando il sub. 16** così come si presenta nella forma attuale. **Fg. 16 p.lla 368 sub. 16:** COSTITUZIONE del 14.05.2008 per fusione prot. n. 3905.1/2008 in atti dal 14.05.2008, cat. A7, consistenza 7 vani; (*all n. 6/11 - Visure storica fg. 16 p.lla 368 sub. 1, 2, 8, 13, 16, Comune di Montesilvano; all n. 12 - Certificato Notarile già in atti; all n. 4 - Elaborati Planimetrici anni 1987, 1997, 1998, 2008 fg. 16 p.lla 368, Comune di Montesilvano*).

•

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da un appartamento con corte esclusiva e da locali accessori su un unico livello al piano terra, inserito in un fabbricato plurifamiliare di due piani di cui uno sottotetto, con accesso dalla Via dei Ciliegi 9 in c.da Macchiano a Montesilvano, attraverso un passaggio pedonale ed uno carrabile.

L'appartamento è posto al piano terra del fabbricato; la porta di ingresso originaria è stata murata internamente e l'accesso è stato spostato nella parte anteriore dell'edificio. Si entra direttamente nella zona giorno costituita da sala e cucina di generose dimensioni; i due ambienti sono separati da un arco e un piano snack in muratura. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare con le funzioni giorno e notte ben distinte e separate: la zona notte è collegata attraverso un disimpegno/corridoio che conduce alle camere e ai servizi. La casa presenta una pavimentazione in gres nella zona giorno e nei servizi, nelle camere la pavimentazione è in parquet. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio anodizzato con vetro camera e zanzariere, protetti da inferriate in ferro battuto. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato da caldaia autonoma e corpi radianti; è presente una stufa a pellet che con molta probabilità sostituisce l'utilizzo della caldaia. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Le condizioni sono buone, le finiture sono ordinarie ma di qualità. L'appartamento è circondato da corte esclusiva che è stata parzialmente coperta: in corrispondenza del prospetto sud-ovest con struttura a capriate in ferro, copertura in legno e guaina ardesiata; in corrispondenza del prospetto ovest con travi in ferro, copertura in legno rivestita di guaina ardesiata. Nella parte posteriore dell'edificio è stata realizzata una struttura in legno che funge da deposito e sostanzialmente divide la parte posteriore della corte da quella laterale a sud-ovest. A completamento sono presenti in corrispondenza del corpo scala comune due ripostigli. Uno è posizionato in corrispondenza della rampa del corpo scala e ha un'altezza ridotta (nella parte più bassa misura circa 1,60m); l'atrio è posizionato nella parte posteriore dell'edificio in aderenza al corpo scala comune ed in continuità con il locale tecnico. Quest'ultimo non è rappresentato negli elaborati in atti edilizi e catastali.

Lo stato generale dell'immobile è più che buono e ben mantenuto; non si evidenziano tracce di umidità da risalita; lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati planimetrici e pertanto necessitano di adeguamento presso gli uffici tecnici e catastali. Prelevate alcune misure a campione si può asserire che esse corrispondono a quelle depositate negli atti ufficiali in Comune ed in Catasto.

(*all. n. 5 - Planimetria Catastale fg. 16 p.lla 368 sub 16, Comune di Montesilvano; all. n. 23 - documentazione fotografica*).

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale **non è conforme** alla consistenza effettiva dei beni; è allineata all'ultima planimetria in atti amministrativi. Si rilevano difformità con lo stato dei luoghi nella distribuzione interna dell'appartamento e non sono rappresentati il ripostiglio nella parte retrostante



dell'edificio e le tettoie a copertura della corte comune. (*all. n. 5 - Planimetria Catastale fg. 16 p.lla 368 sub. 16, Comune di Montesilvano*).

In sede di sopralluogo, si è potuto rilevare che le condizioni generali dell'immobile sono più che buone. Dal punto di vista distributivo e funzionale si rileva una ordinaria distribuzione tra zona notte e giorno. Le finiture sono ordinarie e di buona qualità; ad un esame visivo di tipo speditivo non sono stati rilevati problemi di carattere statico o di infiltrazione o umidità da risalita. Non sono necessari interventi di finitura a completamento delle opere eseguite. L'edificio nel suo complesso è in buono stato manutentivo. Dall'esame dell'elaborato planimetrico dell'immobile sono presenti beni comuni quali il sub 12 corte comune ed il sub 7 corpo scala. (*all. n. 4 - Elaborato Planimetrico fg. 16 p.lla 368, Comune di Montesilvano*)

Servitù, censo, livello, usi civici

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pescara aggiornate al 30/10/2024, sono risultate servitù gravanti sulla p.lla 368 del fg.16 sulla quale insiste il fabbricato. Nell'atto rogato dal notaio *** in data 01.07.1999 Racc. 3125/Rep. 27121, veniva costituita servitù "di attraversamento per tubature e manufatti di qualsiasi genere, condotte dei servizi idrici, elettrici, fognature, telefono e gas, sulle corti esclusive di rispettiva proprietà, non quanto necessario ai fini della realizzazione dei lavori allaccio alla fognatura principale comunale", sulle piccole corti (subb. 11,13,15) e sulla corte comune (sub. 12). (*all. n. 16 - Atto di compravendita del 01.07.1999, Notaio *** Racc. 3125/Rep. 27121*) Nota: Il subalterno 16 di nostro interesse deriva per fusione dei subb. 8 e 13, come meglio illustrato in 'Cronistoria dei dati catastali'. Caratteristiche costruttive

ESPOSIZIONE: Sud-Est

ALTEZZA INTERNA UTILE: 2.70 ml (sono presenti parti controsoffittate con altezza ridotta)

STR. VERTICALI: C.A. e muratura

SOLAI: travetti in c.a. e laterizio

COPERTURA: tetto in c.a. e laterizio

MANTO DI COPERTURA: in tegole laterizie

PARETI ESTERNE ED INTERNE: Esterne laterizio intonacato, interne in laterizio intonacato

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle in gres nella zona giorno e nei servizi; listoncino di parquet nella zona notte

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre in alluminio anodizzato con zanzariere e inferriate in ferro battuto/ legno tamburato

IMPIANTO ELETTRICO: presente sotto traccia - certificazione non reperibile

IMPIANTO IDRICO: presente sotto traccia - certificazione non reperibile

IMPIANTO TERMICO: corpi radianti alimentati da caldaia; è presente una stufa a pellet

IMPIANTO A./C.: non presente

IMPIANTO ANTIINTRUSIONE: -----

TERRENO ESCLUSIVO: si

POSTO AUTO: si

SOFFITTA, CANTINA O SIMILI: si sottoscala

SCALE: -----

DOTAZIONI CONDOMINIALI: -----.



ASTE GIUDIZIARIE
Stato di occupazione

L'immobile al momento risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia composta da figli minori

Provenienze Ventennali

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dai certificati derivanti dall'Ispezione ipotecaria, dalla consultazione delle banche dati catastali e dalla relazione notarile già in atti, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

L'attuale immobile iscritto in Catasto Fabbricati all'identificativo fg. 16 p.lla 368, sub. 16 ha subito nel ventennio antecedente al pignoramento modifiche morfologiche; esso deriva per fusione dai subb. 8 e 13 come meglio descritto nel paragrafo relativo alla 'Cronistoria Catastale'. L'attuale immobile costituito da abitazione e corte esclusiva, di proprietà del signor *** ***, risulta acquisito per il diritto di **proprietà** con compravendita dai coniugi ***. Codesta ditta era proprietaria dell'immobile per titoli anteriori al ventennio che ha preceduto il pignoramento, compravendita avvenuta nel 1999 dei sub 8 (abitazione) e 13 (corte). Di seguito se ne ricostruisce la storia in modo sintetico e cronologico inverso.

DIRITTO DI PROPRIETÀ

Fig. 16 p.lla 368 sub. 16

Normativa urbanistica

CONFORMITÀ URBANISTICA. L'edificio, di cui l'immobile staggito risale all'inizio degli anni '70 Presso l'Archivio Comunale è stato possibile rintracciare i titoli abilitativi in forza dei quali esso è stato costruito. Sotto il profilo urbanistico esiste rispondenza tra quanto approvato e prescritto negli atti abilitativi e quanto realizzato. Non si può asserire lo stesso sotto il profilo edilizio architettonico.

E' verificata la conformità urbanistica.

Ad un esame visivo e prelevate le misure internamente, in maniera speditiva, si è potuto constatare che vi sono difformità tra quanto realizzato negli anni 2000 e quanto depositato nell'elaborato catastale e quanto allegato all'ultimo titolo amministrativo, come meglio spiegato nel paragrafo relativo alla 'Regolarità Edilizia'.

Non è verificata la conformità edilizia.

Regolarità edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

CONCESSIONI EDILIZIE: Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'Archivio Comunale, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile periziato, è stata autorizzata con **Licenza Edilizia n. 263 del 17.08.1971**; successivamente l'immobile è stato interessato da **Licenza Edilizia in Variante n. - del 06.06.1973** (seduta commissione edilizia del 29.08.1972) e ancora dalle **Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 2195 del 12.04.1984 e n. 3073 del 22.04.1996**. Quest'ultima legittima lo stato di fatto dell'immobile.



In un secondo tempo l'edificio è stato interessato da **DIA n. 21721 del 09.05.1997** per modifiche interne nel piano sottotetto non di nostro interesse.

LEGGE N° 47/85 E SUCCESSIVE: Per l'immobile è stata fatta istanza al prot. n. 6200 del 30.04.1986 per la definizione degli illeciti **ai sensi della L.47/85**. E' stata rilasciata **Concessione in Sanatoria n. 3073 del 22.04.1996** per l'ampliamento di volumetria e cambio di destinazione d'uso.

ABITABILITÀ O AGIBILITÀ: nel fascicolo consultato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano esiste **un deposito documentale prot. n. 033380 del 15.07.1997** per il rilascio del **Certificato di Abitabilità**. In atto notarile Racc. 3849/Rep. 36616 del 14.07.2008 a rogito del notaio Elena Clementini, viene dichiarato agibile con provvedimento del Comune di Montesilvano prot. 051945 del 07.11.1997 ma tale documento è irreperibile presso gli archivi comunali.

(*all. n. 19 - C.E. in sanatoria 3073/1996 del 22.04.1996 - stralcio; all. n. 21- Istanza di Abitabilità 033380 del 15.07.1997; all. n. 22 - Certificato di irreperibilità Abitabilità prot. del 07.11.1997 Comune di Montesilvano*)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: non esiste il Certificato Energetico;

REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO: L'ultima planimetria catastale in atti (prot. n. PE0096913 del 14.05.2008) che fa seguito alla fusione tra i subalterni identificativi dell'abitazione e della corte degli anni 2008 non è conforme alla consistenza dell'immobile e allo stato di fatto: negli elaborati grafici manca la rappresentazione delle parti coperte da tettoia e la struttura in legno che funge da deposito. La **distribuzione interna** dell'abitazione è **lievemente difforme allo stato dei luoghi**.

Regolarizzazione Edilizia

L'ultimo titolo che legittima la costruzione del manufatto edilizio identificato dal fg 16 p.lla 368 sub 16 è

- Permesso di Costruire n. 3073 del 22.04.1996.
- Accatastamento prot. n. PE0096913 del 14.05.2008.

Confrontando le planimetrie in atti e lo stato dei luoghi emerge quanto segue:

Rispetto al **titolo abilitativo ultimo in atti** (P.d.C. 3073/1996) si riscontrano difformità planimetriche:

- posizione del portoncino di ingresso posto in prossimità del corpo scala comune sulla facciata sud-est ed ora posto sul fronte principale dell'edificio;
- posizione della parete divisoria tra bagno e ingresso;
- presenza di manufatti a parziale copertura della corte esclusiva ed una costruzione in legno con funzione di deposito;
- presenza di un locale ripostiglio nella parte posteriore dell'edificio, sotto la seconda rampa del corpo scala comune;
- presenza di una porta a delimitazione del locale ripostiglio sotto la prima rampa del corpo scala comune in luogo di un sottoscala aperto come riportato in E.P. del 1997.

Rispetto alla **documentazione catastale** (Variazione catastale prot. n. PE0096913 del 14.05.2008) si riscontrano le medesime differenze descritte per il titolo edilizio abilitativo. Inoltre il perimetro della corte esclusiva che prevede una parete a sud-est obliqua rispetto al confine del lotto viene rappresentata ortogonale.

(*all. n. 19 - C.E. in sanatoria 3073/1996 del 22.04.1996 - stralcio; all. n. 5 - Planimetria Catastale fg 16 part. 368 sub 16, Comune di Montesilvano; all. n. 19 - Planimetria stato dei luoghi*)

Sanabilità delle Opere



Allo stato attuale **non è possibile regolarizzare alcune delle difformità** sopra descritte. Le strutture di copertura della corte esclusiva e la struttura in legno adibita a deposito insistono sul muro di confine pertanto ai sensi del vigente Regolamento Edilizio non è possibile andare in sanatoria. Tali abusi sono stati compiuti presumibilmente dopo il 2008, pertanto non è possibile riaprire i termini di condono e accedere all'istituto della sanatoria nei 120 giorni successivi al decreto di trasferimento, non sussistendo i presupposti dell'art. 40 co.6 L. 47/85 e dell'art. 46 co.5 DPR 380/01.

Ai sensi dell'art 103 co.6 L.R.58/2023 come modificato dall'art.1 co. 1 lettera s della L.R. 11 del 10.07.2024 la rimozione spontanea dei manufatti è comunicata in Comune tramite **Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA)** il cui costo per i **diritti di istruttoria** per il Comune di Montesilvano è **pari a € 120,00**.

Per quanto attiene il **ripostiglio posto nella parte retrostante dell'edificio** esso è stato realizzato tramite una parete di chiusura tra la scala condominiale e il muro perimetrale. La data dell'abuso non è ben identificabile: il manufatto non è rappresentato negli elaborati grafici della C.E. in sanatoria n. 3073 del 22.04.1996 né in quelli catastali sia del 1997 sia del 2008. Non riuscendo a circoscrivere un periodo esatto di realizzazione si ritiene di assimilare la condizione di non sanabilità di tale opera a quella degli abusi precedentemente descritti.

Differente si presenta il caso del **ripostiglio sottoscala** nella parte anteriore dell'edificio, esso esisteva come sottoscala aperto fin dal 1997 e la delimitazione che lo trasforma in uno spazio chiuso è rappresentata unicamente da un elemento mobile in legno, di facile rimozione. Lo stato in atti pertanto può essere facilmente ripristinato.

Lo spostamento della porta di ingresso e la diversa distribuzione planimetrica interna può essere sanato con una **S.C.I.A. in Sanatoria** ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 il cui costo per i **diritti di istruttoria** per il Comune di Montesilvano è **pari a € 120,00**.

Sarà necessario richiedere un nuovo certificato di Agibilità, **S.C.Agi.** il cui costo per i **diritti di istruttoria** per il Comune di Montesilvano è **pari a € 120,00**.

Approssimativamente i costi per sanare le difformità urbanistiche sono di € 360,00.

E' comunque necessario verificare l'esattezza degli importi e delle procedure al momento della presentazione dell'istanza presso il Comune. Non sono stati considerati gli onorari del tecnico progettista poiché al momento non sono quantificabili.

dell'istanza presso il Comune. Non sono stati considerati gli onorari del tecnico progettista poiché al momento non sono quantificabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli od oneri condominiali

Per l'immobile non è costituito condominio; i singoli proprietari, in accordo, dividono le spese di gestione.

Non sono noti eventuali oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Stato di occupazione: occupato dagli esecutati che vi abitano

VALORE FINALE DI STIMA DEL BENE DA PERIZIA: € 202.800,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 202.800,00

OFFERTA MINIMA: € 152.100,00



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00

Vendita non soggetta a IVA

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia del C.T.U. Arch Daniela Di Nicola Ciaranca a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, oltre che per chiarimenti sulle eventuali difformità catastali e per la destinazione urbanistica degli immobili, depositata nella procedura esecutiva dall'esperto.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il Professionista Delegato renderà pubblica notizia della vendita mediante:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- d) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;
- e) pubblicazione di un avviso per estratto sul periodico "Pescara Affari".

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per evizione, molestie, e pretese di eventuali conduttori, con tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, annessi e connessi, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge, liberi e franchi da ipoteche e simili. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo adducendo l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se non evidenziati in perizia o occulti, ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente; le eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo e tanto anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi in generale;

- sono a **carico dell'aggiudicatario**: tutte le spese e gli oneri fiscali e tributari e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili ed accessori (imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista Delegato pari al 50% per le operazioni successive alla vendita, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E.;
- sono a **carico della procedura esecutiva**: le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento stesso;
- sono a **carico dell'aggiudicatario**: gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A. P. E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013), ove l'immobile sia sprovvisto della predetta certificazione;
- a norma dell'art. 46 D.P.R. 6/6/2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/1985 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 paghi alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è 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 precedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

– ai sensi dell'art. 35, XII c. 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 e 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);

– ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato;

– ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza. Il giudice provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado;

– per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;

– chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita;

– le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 12.00** del giorno precedente la vendita, **esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.**

Si consiglia di versare almeno cinque giorni precedenti alla gara a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE) in quanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.



SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

1) **COME PARTECIPARE**

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

La domanda va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico/fax/mail; deve essere inoltre indicato, se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto, con l'indicazione, in caso di comunione legale, delle generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) nonché copie fotostatiche del documento di riconoscimento (fronte-retro) e del codice fiscale del predetto coniuge. Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote;
- c) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) è ammessa la partecipazione per il tramite di procura legale ex art. 571 che dovrà essere allegata all'offerta;
- e) in caso di mandato conferito da società dovrà essere allegata, oltre alla procura, un certificato CCIAA aggiornato (a non più di 10 giorni) da cui emergano i poteri dispositivi del mandante;
- f) per le persone giuridiche: il certificato CCIAA (in corso di validità legale) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente. La dichiarazione di offerta dovrà contenere i dati identificativi del legale rappresentante della stessa (nome, cognome, luogo e data di nascita, recapito telefonico), e copie fotostatiche del documento di identificazione fronte-retro e del codice fiscale;
- g) l'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti, in bollo da € 16.00.
- h) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicata nella scheda del bene.

2) **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, più € 16,00 per la marca da bollo a corredo della domanda di partecipazione.

b) Si consiglia di effettuare il versamento della cauzione almeno cinque (5) giorni prima della vendita, precisando che qualora nel giorno ed all'ora fissato per la vendita di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. Il versamento della



cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la BDM BANCA S.P.A. Viale Conte di Ruvo Pescara (Pe), utilizzando il seguente **IBAN IT 14 V 05424 15402 000001001074** intestato a **TRIB. ORD. PE. PROC. N. 123/2023 RGE IMM.**, specificando nella causale del bonifico: “ **Nome e cognome del Professionista Delegato - Data dell’Asta – versamento cauzione – numero della procedura**”.

c) la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

d) in caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all’esito dei rilanci .

3) OFFERTE

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l’offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell’ordinanza di vendita o se la cauzione è inferiore al decimo del prezzo da lui proposto o nel caso in cui l’importo della cauzione per qualsiasi causa non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell’apertura delle buste.

Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

Nel giorno e nell’orario previsto per l’apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all’eventuale gara dovranno collegarsi al portale **<https://www.astetelematiche.it>** e risultare connessi secondo le istruzioni comunicate.

L’apertura delle buste telematiche e l’esame delle offerte avverranno nel giorno all’ora prestabilita.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla correttezza e completezza delle offerte.

Nel caso sia pervenuta un’unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l’immobile verrà aggiudicato all’unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un’unica offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, l’immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell’offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà termine alle ore **13.00 (tredici)** del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista delegato avvia la gara.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all’indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **15 (quindici) minuti** prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **15 (quindici) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito per un prolungamento del termine massimo di **3 (tre) ore**.

Nell’ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili, il professionista procede ad avviare la gara tra gli offerenti secondo la modalità della gara telematica asincrona più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. Al fine di individuare l’offerta più alta si tiene conto nell’ordine di seguito indicato



dei seguenti elementi: maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto maggior importo della cauzione prestata; a parità altresì di cauzione prestata minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente il primo giorno successivo non festivo.

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

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

a) L'aggiudicatario dovrà, entro **120 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare **in unica soluzione**, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **più il 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese, salvo conguaglio finale**.

b) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

c) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> www.astegiudiziarie.it www.tribunale.pescara.it, chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Si fa presente che presso il Tribunale di Pescara (Stanza n. 319 Terzo Piano Blocco C) è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 085/4503527) aperto il lunedì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e il venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00.

Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere supporto, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Pescara, lì 30.04.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Zanna