

ESPERIMENTO N. 01 23/09/2025 ore 09.45 - 10.00 Lotto 1
ESPERIMENTO N. 01 23/09/2025 ore 10.00 - 10.15 Lotto 2**Espropriazione Immobiliare n. 133 / 2024 R.G.**

Il Dott. **Cinzia De Santis**, dottore commercialista, con studio in Pescara alla Via Marco Polo n. 56, cap 65127, professionista delegato in data 22/05/2025 dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara **Dr.ssa Daniela Angelozzi**, ai sensi dell'art.591-bis del codice di procedura civile, al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti nel procedimento esecutivo n. 133/2024 R.G. a norma dell'art. 490 c.p.c.,

A V V I S A

che, il giorno **23/09/2025** presso la sala Aste Telematiche del Tribunale di Pescara

- alle ore 09.45 – 10,00 per il Lotto 1
- alle ore 10.00 - 10.15 per il Lotto 2

procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica**, dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare, di seguito descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(estrapolazione dalla perizia del ctu Ing. Massimiliano Mambella)

LOTTO N. 01**Caratteristiche sommarie e stato conservativo dell'immobile:**

Il lotto unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., edificio Unico, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T

- Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T
- Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., edificio Unico, piano T

Fabbricato unifamiliare su lotto di terreno di mq 2.351 (catastali), costituito da appartamento al piano terra composto di piccolo portico, ingresso/soggiorno, cucinino, disimpegno, due camere e bagno, il tutto con annessa estesa corte esterna pertinenziale parzialmente pianeggiante caratterizzata da pini secolari (ALLEGATI NN. 3-4). Il bene oggetto di pignoramento ricade in località San Silvestro Colle, zona extraurbana collinare panoramica dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da una fitta pineta con presenza di ville e/o villini. La zona risulta dotata di servizi di trasporto pubblico (autobus) e la rete infrastrutturale stradale ordinaria risulta buona. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Stato conservativo e parti comuni:

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in stato di completo abbandono; lo stato di manutenzione e conservazione generale risulta scadente. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati su alcune porzioni di soffitto dell'appartamento, esiti di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura piana; inoltre sono emerse importanti lesioni sulla porzione di solaio/trave del locale bagno e sulle pareti sia esterna che interne dello stesso bagno (vedi Documentazione Fotografica ALLEGATO N. 13).

Non sussistono parti comuni, in quanto trattasi di fabbricato unifamiliare dotato di corte esterna pertinenziale.

Non si rilevano specifiche servitù gravanti sul bene pignorato.

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

Precisazione sulla disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

Identificato al catasto Fabbricati

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	185	1	3	A3	4	4,5 vani	102 mq	418,33 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	185				ENTE URBANO		00 2664 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Dal sopralluogo eseguito si è rilevata la presenza di lievi difformità, non pregiudizievoli in quanto non comportano variazioni della rendita e del numero di vani catastali.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CONFINI

Il fabbricato nell'insieme confina con le proprietà di cui alle particelle 1534, 1536, 589, 148, 513 del foglio 36, Strada Provinciale Pescara-San Silvestro, salvo se altri (ALLEGATO N. 3).

Caratteristiche costruttive: (consultabili dalla perizia del ctu)

Fabbricato unifamiliare costituito da appartamento al piano terra, avente struttura portante in elementi in c.a. e muratura di blocchi di laterizio, con copertura piana in latero cemento. Facciate esterne intonacate, realizzate con blocchi in laterizio; Pareti interne, in laterizio forato rifinite ad intonaco civile e tinteggiate; Pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica; Infissi interni in legno verniciato; Infissi esterni in legno con vetro singolo, tapparelle e grate antintrusione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, di impianto idrico sanitario ed impianto elettrico sottotraccia. L'immobile in completo stato di abbandono, risulta in stato di manutenzione e conservazione generale scadente. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati su alcune porzioni di soffitto dell'appartamento esiti di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura piana; inoltre sono emerse importanti lesioni sulla porzione di solaio/trave del locale bagno e sulle pareti sia esterna che interne dello stesso bagno. La corte esterna pertinenziale anch'essa in totale stato di abbandono è caratterizzata da una fitta vegetazione spontanea oltre che da alberi di alto fusto. (vedi Documentazione Fotografica).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,80 m	T
Portico	7,00 mq	7,00 mq	0,35	2,45 mq	2,80 m	T
Area pertinenziale	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	T
Area pertinenziale	2253,00 mq	2253,00 mq	0,015	33,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				104,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze e le destinazioni d'uso indicate sono state rilevate in seguito al sopralluogo effettuato, sulla base della planimetria catastale e delle misurazioni eseguite. La superficie dell'area esterna pertinenziale è stata determinata sottraendo alla consistenza della particella 185, fg 36, l'area di sedime del fabbricato.

Precisazioni

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'567, secondo comma, c.p.c.

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano atti successivi al pignoramento.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di fabbricato unifamiliare.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia:

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, il bene oggetto di pignoramento ricade in parte in Sottozona H1 "Tutela ambientale e paesistica" (art. 61 ter delle N.T.A. del PRG Vigente) ed in parte in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del PRG Vigente)

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pescara è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù di Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Pescara in data 20 Marzo 1962 prot. 6789/3/II/1323.

Dal sopralluogo effettuato è emersa la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di cui alla Autorizzazione Edilizia 20/03/1962 prot. 6789/3/II/1323, ad eccezione di lievi modifiche prospettiche oltre che alla realizzazione di un pianerottolo esterno di accesso all'abitazione con sottostante intercapedine di altezza pari a circa 2.00 mt con adiacente precario manufatto di accesso all'intercapedine; il tutto come riportato nella Planimetria Indicativa dello Stato di Fatto con difformità rilevate - Documentazione Fotografica. In merito alle difformità rilevate è possibile presentare un titolo edilizio in sanatoria e/o procedere con l'eventuale demolizione dei manufatti esterni; il cui costo presumibile è pari a € 3.000,00 circa. Dalla carta dei Vincoli esistenti sul territorio comunale di Pescara (DCC 26/2020) reperita on-line è emerso che l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico zona E - D.M. del 07-05-1974 - G.U. n. 150 del 10-06-1975.

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano

Appezamento di terreno in leggero declivio caratterizzato da alberi e vegetazione spontanea, in totale stato di abbandono, della superficie catastale di mq. 950, ricadente in zona sottoposta a "Tutela ambientale e paesistica - Sottozona H1, accessibile dalla strada provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c.. Il bene oggetto di pignoramento ricade in località San Silvestro Colle, zona extraurbana collinare panoramica dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da una fitta pineta con presenza di ville e/o villini. La zona risulta dotata di servizi di trasporto pubblico (autobus) e la rete infrastrutturale stradale ordinaria risulta buona. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Stato conservativo e parti comuni

Il terreno risulta in completo stato di abbandono con presenza alberatura e vegetazione spontanea. (vedi Documentazione Fotografica).

Non sussistono parti comuni, in quanto trattasi di appezzamento di terreno.

Non si rilevano specifiche servitù gravanti sul bene pignorato.

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

Precisazione sulla disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

Identificato al catasto Fabbricati

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	148				Vigneto	3	00 09 50 mq	8,1 €	2,7 €	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente; trattasi di terreno in completo stato di abbandono, caratterizzato da vegetazione spontanea.

Confini

Il terreno confina con Strada Provinciale Pescara-San Silvestro, proprietà di cui alle particelle 513, 185, 589, 149 del foglio 36, salvo se altri .

Caratteristiche costruttive: (consultabili dalla perizia del ctu)

Trattasi di appezzamento di terreno in leggero declivio caratterizzato da alberi e vegetazione spontanea, in totale stato di abbandono, ricadente in Sottozona H1 "Tutela ambientale e paesistica" (art. 61 ter delle N.T.A. del P.R.G. Vigente), cfr. di Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, Documentazione Fotografica.

CONSISTENZA

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	950,00 mq	950,00 mq	1	950,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				950,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				950,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza indicata è stata rilevata dalla visura catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'567, secondo comma, c.p.c.

Non risultano contratti di locazione in essere.

L'immobile risulta libero

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano atti successivi al pignoramento.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di appezzamento di terreno.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, il bene oggetto di pignoramento ricade in Sottozona H1 "Tutela ambientale e paesistica" (art. 61 ter delle N.T.A. del PRG Vigente).

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Trattasi di appezzamento di terreno. Dalla carta dei Vincoli esistenti sul territorio comunale di Pescara (DCC 26/2020) reperita on-line è emerso che il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico zona E - D.M. del 07-05-1974 - G.U. n. 150 del 10-06-1975.

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T

Appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono, della superficie catastale di mq. 1.047, ricadente in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale", prospiciente la strada provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c.. Il bene oggetto di pignoramento ricade in località San Silvestro Colle, zona extraurbana collinare panoramica dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da una fitta pineta con presenza di ville e/o villini. La zona risulta dotata di servizi di trasporto pubblico (autobus) e la rete

infrastrutturale stradale ordinaria risulta buona. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Stato conservativo e parti comuni

Il terreno risulta in completo stato di abbandono con presenza di fitta vegetazione boschiva spontanea. (vedi Documentazione Fotografica).

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

Precisazione sulla disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

Identificato al catasto Fabbricati

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
36	1536				Bosco ceduo	U	00 10 47 mq	0,81 €	0,32 €		

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente; trattasi di terreno in completo stato di abbandono, caratterizzato da vegetazione boschiva spontanea.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Confini

Il terreno confina con Strada Provinciale Pescara-San Silvestro, proprietà di cui alle particelle 1534, 185, 589 del foglio 36, salvo se altri.

Caratteristiche costruttive: (consultabili dalla perizia del ctu)

Trattasi di appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva spontanea, in totale stato di abbandono, ricadente in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del P.R.G. Vigente), cfr. di Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, Documentazione Fotografica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1047,00 mq	1047,00 mq	1	1047,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1047,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1047,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La consistenza indicata è stata rilevata dalla visura catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'567, secondo comma, c.p.c.

Non sussistono parti comuni, in quanto trattasi di appezzamento di terreno.

Non si rilevano specifiche servitù gravanti sul bene pignorato.

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 invariata;
 - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano atti successivi al pignoramento .

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di appezzamento di terreno.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, il bene oggetto di pignoramento ricade in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del PRG Vigente).

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Trattasi di appezzamento di terreno. Dalla carta dei Vincoli esistenti sul territorio comunale di Pescara (DCC 26/2020) reperita on-line è emerso che il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico zona E - D.M. del 07-05-1974 - G.U. n. 150 del 10-06-1975.

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano

T

Appezzamento di terreno in leggero declivio caratterizzato da alberi e vegetazione spontanea, in totale stato di abbandono, della superficie catastale di mq. 947, ricadente in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale", accessibile dalla strada provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c.. Il bene oggetto di pignoramento ricade in località San Silvestro Colle, zona extraurbana collinare panoramica dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da una fitta pineta con presenza di ville e/o villini. La zona risulta dotata di servizi di trasporto pubblico (autobus) e la rete infrastrutturale stradale ordinaria risulta buona. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Stato conservativo e parti comuni

Il terreno risulta in completo stato di abbandono con presenza di alberi e vegetazione spontanea. (vedi Documentazione Fotografica).

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

Precisazione sulla disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Identificato al catasto Fabbricati

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	1534				Seminativo arborato	2	00 09 47 mq	6,36 €	5,87 €	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente; trattasi di terreno in completo stato di abbandono, caratterizzato da vegetazione spontanea.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Confini

Il terreno confina con Strada Provinciale Pescara-San Silvestro, proprietà di cui alle particelle 1536, 185, del foglio 36, salvo se altri.

Caratteristiche costruttive: (consultabili dalla perizia del ctu)

Trattasi di appezzamento di terreno in leggero declivio caratterizzato da alberi e vegetazione spontanea, in totale stato di abbandono, ricadente in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del P.R.G. Vigente), cfr. di Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, Documentazione Fotografica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	947,00 mq	947,00 mq	1	947,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				947,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				947,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La consistenza indicata è stata rilevata dalla visura catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'567, secondo comma, c.p.c

Non sussistono parti comuni, in quanto trattasi di appezzamento di terreno.

Non si rilevano specifiche servitù gravanti sul bene pignorato.

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano atti successivi al pignoramento.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di appezzamento di terreno.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, il bene oggetto di pignoramento ricade in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del PRG Vigente).

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Trattasi di appezzamento di terreno. Dalla carta dei Vincoli esistenti sul territorio comunale di Pescara (DCC 26/2020) reperita on-line è emerso che il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico zona E - D.M. del 07-05-1974 - G.U. n. 150 del 10-06-1975.

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano

Appezzamento di terreno pianeggiante adibito a piazzola di sosta, della superficie catastale di mq. 327, ricadente in parte in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" ed in parte destinata a viabilità, accessibile dalla strada provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c.. Il bene oggetto di pignoramento ricade in località San Silvestro Colle, zona extraurbana collinare panoramica dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da una fitta pineta con presenza di ville e/o villini. La zona risulta dotata di servizi di trasporto pubblico (autobus) e la rete infrastrutturale stradale ordinaria risulta buona. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Stato conservativo e parti comuni

Il terreno adibito a piazzola di sosta, avente superficie brecciata risulta in normale stato di conservazione. (vedi Documentazione Fotografica).

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

Precisazione sulla disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Identificato al catasto Fabbricati

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
36	1506				Bosco ceduo	U	00 03 27 mq	0,25 €	0,1 €	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente; trattasi di terreno pianeggiante adibito a piazzola di sosta.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Confini

Il terreno confina con Strada Provinciale Pescara-San Silvestro, proprietà di cui alle particelle 1509, 141, 88, 1544, del foglio 36, salvo se altri.

Caratteristiche costruttive: (consultabili dalla perizia del ctu)

Trattasi di appezzamento di terreno pianeggiante adibito a piazzola di sosta ricadente in parte in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del P.R.G. Vigente) ed in parte destinata a viabilità, cfr. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, Documentazione Fotografica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	327,00 mq	327,00 mq	1	327,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				327,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				327,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La consistenza indicata è stata rilevata dalla visura catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'567, secondo comma, c.p.c

Non sussistono parti comuni, in quanto trattasi di appezzamento di terreno.

Non si rilevano specifiche servitù gravanti sul bene pignorato.

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano atti successivi al pignoramento .

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di appezzamento di terreno.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, il bene oggetto di pignoramento ricade in parte in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del PRG Vigente) ed in parte in zona destinata alla Viabilità.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Trattasi di appezzamento di terreno. Dalla carta dei Vincoli esistenti sul territorio comunale di Pescara (DCC 26/2020) reperita on-line è emerso che il terreno ricade in zona sottoposta a: - vincolo paesaggistico zona E - D.M. del 07-05-1974 - G.U. n. 150 del 10-06-1975; - vincolo idrogeologico.

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano

I

Appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono, della superficie catastale di mq. 1.266, ricadente in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale", fiancheggiante in parte la strada provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c.. Il bene oggetto di pignoramento ricade in località San Silvestro Colle, zona extraurbana collinare panoramica, dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da una fitta pineta con presenza di ville e/o villini. La zona risulta dotata di servizi di trasporto pubblico (autobus) e la rete infrastrutturale stradale ordinaria risulta buona. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Stato conservativo e parti comuni

Appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono (vedi Documentazione Fotografica).

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

Precisazione sulla disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Identificato al catasto Fabbricati

Catasto terreni (CT)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	1509				Seminativo arborato	3	00 12 66 mq	6,54 €	5,23 €	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente; trattasi di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Confini

Il terreno confina con Strada Provinciale Pescara-San Silvestro, proprietà di cui alle particelle 1506, 137, 85, 624, 84, 83, 1518, 1512, del foglio 36, salvo se altri.

Caratteristiche costruttive: (consultabili dalla perizia del ctu)

Trattasi di appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono, ricadente in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del P.R.G. Vigente) cfr. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150 (Documentazione Fotografica).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1266,00 mq	1266,00 mq	1	1266,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1266,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1266,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La consistenza indicata è stata rilevata dalla visura catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'567, secondo comma, c.p.c

Non sussistono parti comuni, in quanto trattasi di appezzamento di terreno.

Non si rilevano specifiche servitù gravanti sul bene pignorato.

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano atti successivi al pignoramento .

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di appezzamento di terreno.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, il bene oggetto di pignoramento ricade in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del PRG Vigente).

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Trattasi di appezzamento di terreno. Dalla carta dei Vincoli esistenti sul territorio comunale di Pescara (DCC 26/2020) reperita on-line è emerso che il terreno ricade in zona sottoposta a: - vincolo paesaggistico zona E - D.M. del 07-05-1974 - G.U. n. 150 del 10-06-1975; - vincolo idrogeologico.

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano

T

Appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono, della superficie catastale di mq. 3.255, ricadente in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale", fiancheggiante in parte la strada provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c.. Il bene oggetto di pignoramento ricade in località San Silvestro Colle, zona extraurbana collinare panoramica, dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da una fitta pineta con presenza di ville e/o villini. La zona risulta dotata di servizi di trasporto pubblico (autobus) e la rete infrastrutturale stradale ordinaria risulta buona. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Stato conservativo e parti comuni

Appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono (vedi Documentazione Fotografica).

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

Precisazione sulla disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Identificato al catasto Fabbricati

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	1512				Seminativo arborato	4	00 32 55 mq	11,77 €	12,61 €	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente; trattasi di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono. I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Confini

Il terreno confina con Strada Provinciale Pescara-San Silvestro, proprietà di cui alle particelle 1524, 1526, 1509, 1514, del foglio 36, salvo se altri.

Caratteristiche costruttive: (consultabili dalla perizia del ctu)

Trattasi di appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono, ricadente in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del P.R.G. Vigente) cfr. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, Documentazione Fotografica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3255,00 mq	3255,00 mq	1	3255,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3255,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3255,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La consistenza indicata è stata rilevata dalla visura catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'567, secondo comma, c.p.c

Non sussistono parti comuni, in quanto trattasi di appezzamento di terreno.

Non si rilevano specifiche servitù gravanti sul bene pignorato.

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano atti successivi al pignoramento .

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di appezzamento di terreno.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, il bene oggetto di pignoramento ricade in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del PRG Vigente).

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Trattasi di appezzamento di terreno. Dalla carta dei Vincoli esistenti sul territorio comunale di Pescara (DCC 26/2020) reperita on-line è emerso che il terreno ricade in zona sottoposta a: - vincolo paesaggistico zona E - D.M. del 07-05-1974 - G.U. n. 150 del 10-06-1975; - vincolo idrogeologico; - parte in fascia di rispetto cimiteriale.

Bene N° 8- Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano

T

Appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono, della superficie catastale di mq. 1.073, ricadente in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale", accessibile dalla strada provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c.. Il bene oggetto di pignoramento ricade in località San Silvestro Colle, zona extraurbana collinare panoramica, dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da una fitta pineta con presenza di ville e/o villini. La zona risulta dotata di servizi di trasporto pubblico (autobus) e la rete infrastrutturale stradale ordinaria risulta buona. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Stato conservativo e parti comuni

Appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono (vedi Documentazione Fotografica).

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

Precisazione sulla disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero.
Non risultano contratti di locazione in essere.

Identificato al catasto Fabbricati

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Graftato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
36	1526				Bosco ad alto fusto	U	00 10 73 mq	1,11 €	0,33 €	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che esiste la sostanziale corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente; trattasi di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono. I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Confini

Il terreno confina con Strada Provinciale Pescara-San Silvestro, proprietà di cui alle particelle 1512, 1524, 1551 del foglio 36, salvo se altri.

Caratteristiche costruttive: (consultabili dalla perizia del ctu)

Trattasi di appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono, ricadente in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del P.R.G. Vigente) cfr. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150 Documentazione Fotografica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1073,00 mq	1073,00 mq	1	1073,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1073,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1073,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La consistenza indicata è stata rilevata dalla visura catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'567, secondo comma, c.p.c.

Non sussistono parti comuni, in quanto trattasi di appezzamento di terreno.

Non si rilevano specifiche servitù gravanti sul bene pignorato.

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano atti successivi al pignoramento.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di appezzamento di terreno.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, il bene oggetto di pignoramento ricade in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del PRG Vigente).

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Trattasi di appezzamento di terreno. Dalla carta dei Vincoli esistenti sul territorio comunale di Pescara (DCC 26/2020) reperita on-line è emerso che il terreno ricade in zona sottoposta a: - vincolo paesaggistico zona E - D.M. del 07-05-1974 - G.U. n. 150 del 10-06-1975; - vincolo idrogeologico.

Bene N° 9- Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano

I

Appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono, della superficie catastale di mq. 1.510, ricadente in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale", fiancheggiante in parte la strada provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c.. Il bene oggetto di pignoramento ricade in località San Silvestro Colle, zona extraurbana collinare panoramica, dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da una fitta pineta con presenza di ville e/o villini. La zona risulta dotata di servizi di trasporto pubblico (autobus) e la rete infrastrutturale stradale ordinaria risulta buona. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Stato conservativo e parti comuni

Appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono (vedi Documentazione Fotografica).

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

Precisazione sulla disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Identificato al catasto Fabbricati

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Grafato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
36	1524				Seminativo arborato	4	00 15 10 mq	5,46 €	5,85 €	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente; trattasi di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Confini

Il terreno confina con Strada Provinciale Pescara-San Silvestro, proprietà di cui alle particelle 1551, 1526, 1512 del foglio 36, salvo se altri.

Caratteristiche costruttive: (consultabili dalla perizia del ctu)

Trattasi di appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono, ricadente in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del P.R.G. Vigente) cfr. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150(Documentazione Fotografica).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1510,00 mq	1510,00 mq	1	1510,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1510,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1510,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La consistenza indicata è stata rilevata dalla visura catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'567, secondo comma, c.p.c.

Non sussistono parti comuni, in quanto trattasi di appezzamento di terreno.

Non si rilevano specifiche servitù gravanti sul bene pignorato.

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano atti successivi al pignoramento.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di appezzamento di terreno.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, il bene oggetto di pignoramento ricade in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del PRG Vigente).

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Trattasi di appezzamento di terreno. Dalla carta dei Vincoli esistenti sul territorio comunale di Pescara (DCC 26/2020) reperita on-line è emerso che il terreno ricade in zona sottoposta a: - vincolo paesaggistico zona E - D.M. del 07-05-1974 - G.U. n. 150 del 10-06-1975; - vincolo idrogeologico; - parte in fascia di rispetto cimiteriale.

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T

Appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono, della superficie catastale di mq. 1.395, ricadente in parte in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" ed in parte Sottozona H1 "Tutela ambientale e paesistica", fiancheggiante in parte la strada provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c.. Il bene oggetto di pignoramento ricade in località San Silvestro Colle, zona extraurbana collinare panoramica, dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da una fitta pineta con presenza di ville e/o villini. La zona risulta dotata di servizi di trasporto pubblico (autobus) e la rete infrastrutturale stradale ordinaria risulta buona. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Stato conservativo e parti comuni

Appezamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono (vedi Documentazione Fotografica).

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

Precisazione sulla disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Identificato al catasto Fabbricati

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
36	1520				Seminativo	2	00 13 95 mq	9,37 €	6,48 €		

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente; trattasi di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Confini

Il terreno confina con Strada Provinciale Pescara-San Silvestro, proprietà di cui alle particelle 1501, 1516, 1345 del foglio 36, salvo se altri.

Caratteristiche costruttive: (consultabili dalla perizia del ctu)

Trattasi di appezzamento di terreno in forte pendenza caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, in totale stato di abbandono, ricadente per la maggior parte in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" ed in minima parte in Sottozona H1 "Tutela ambientale e paesistica", cfr. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150 - Documentazione Fotografica).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1395,00 mq	1395,00 mq	1	1395,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1395,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1395,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La consistenza indicata è stata rilevata dalla visura catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'567, secondo comma, c.p.c.

Non sussistono parti comuni, in quanto trattasi di appezzamento di terreno.

Non si rilevano specifiche servitù gravanti sul bene pignorato.

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano atti successivi al pignoramento.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di appezzamento di terreno.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, il bene oggetto di pignoramento ricade per la maggior parte in Sottozona H2 "Boschiva di tutela ambientale" (art. 61 ter delle N.T.A. del PRG Vigente) ed in minima parte in Sottozona H1 "Tutela ambientale e paesistica"(art. 61 ter delle N.T.A. del PRG Vigente).

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Trattasi di appezzamento di terreno. Dalla carta dei Vincoli esistenti sul territorio comunale di Pescara (DCC 26/2020) reperita on-line è emerso che il terreno ricade in zona sottoposta a: - vincolo paesaggistico zona E - D.M. del 07-05-1974 - G.U. n. 150 del 10-06-1975; - fascia di rispetto cimiteriale.

Valutazione

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma e loro dimensioni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca, basata su indagini presso agenzie immobiliari del posto ed on-line, su consultazione dei valori immobiliari riportati dall'Agenzia del Territorio – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare - città di Pescara, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto inoltre degli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale e dell'assenza di vizi occulti, con la conseguenza che il valore medio unitario applicato al fabbricato pignorato, tenuto conto del suo stato scadente di manutenzione e conservazione è risultato pari a 600,00 €/mq; e per i terreni sono stati stabiliti i valori di 1,00 €/mq e 2,00 €/mq. Si è ritenuto di procedere alla formazione di "N.2 Lotti", in considerazione delle caratteristiche e delle posizioni del fabbricato e dei terreni pignorati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., edificio Unico, piano T	104,75 mq	600,00 €/mq	€ 62.850,00	100,00%	€ 62.850,00
Bene N° 2 - Terreno Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T	950,00 mq	2,00 €/mq	€ 1.900,00	100,00%	€ 1.900,00
Bene N° 3 - Terreno Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T	1047,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.047,00	100,00%	€ 1.047,00
Bene N° 4 - Terreno Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara -	947,00 mq	2,00 €/mq	€ 1.894,00	100,00%	€ 1.894,00

San Silvestro, s.n.c., piano T					
Bene N° 5 - Terreno Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T	327,00 mq	2,00 €/mq	€ 654,00	100,00%	€ 654,00
Bene N° 6 - Terreno Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T	1266,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.266,00	100,00%	€ 1.266,00
Bene N° 7 - Terreno Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T	3255,00 mq	1,00 €/mq	€ 3.255,00	100,00%	€ 3.255,00
Bene N° 8 - Terreno Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T	1073,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.073,00	100,00%	€ 1.073,00
Bene N° 9 - Terreno Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T	1510,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.510,00	100,00%	€ 1.510,00
Bene N° 10 - Terreno Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T	1395,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.395,00	100,00%	€ 1.395,00
Valore di stima:					€ 76.844,00

Valore di stima: € 76.844,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 74.000,00

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 74.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 55.500,00 (offerta pari a $\frac{3}{4}$ del prezzo base)

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: € 1.000,00 (la misura dell'aumento da apportare alle offerte, in sede di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c., non potrà essere inferiore ad € 1.000,00).

Oltre oneri fiscali, come per legge.

LOTTO N. 02

Caratteristiche sommarie e stato conservativo dell'immobile:

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T

Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T

Appezamento di terreno in media pendenza caratterizzato da alberi e vegetazione spontanea, in totale stato di abbandono, della superficie catastale di mq. 2.460, ricadente in parte in Sottozona E1 "Agricola" ed in parte Sottozona H1 "Tutela ambientale e paesistica", fiancheggiante la strada Vicinale Colle Breccia, s.n.c.. Il bene oggetto di pignoramento ricade in località San Silvestro Colle, zona extraurbana collinare panoramica, dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da una fitta pineta con presenza di ville e/o villini. La zona risulta dotata di servizi di trasporto pubblico (autobus) e la rete infrastrutturale stradale ordinaria risulta buona. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Stato conservativo e parti comuni

Appezamento di terreno in media pendenza caratterizzato da alberi e vegetazione spontanea, in totale stato di abbandono (vedi Documentazione Fotografica).

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

Precisazione sulla disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Identificato al catasto Fabbricati

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Grafato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
37	305				Seminativo arborato	3	00 26 40 mq	12,7 €	10,16 €	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente; trattasi di appezamento di terreno in media pendenza caratterizzato da alberi e vegetazione spontanea, in totale stato di abbandono.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Confini

Il terreno confina con Strada Vicinale Colle Breccia, proprietà di cui alle particelle 407, 402 del foglio 37, salvo se altri.

Caratteristiche costruttive: (consultabili dalla perizia del ctu)

Trattasi di appezamento di terreno in media pendenza caratterizzato da alberi e vegetazione spontanea, in totale stato di abbandono, ricadente in parte in Sottozona E1 "Agricola" ed in parte in Sottozona H1 "Tutela ambientale e paesistica", cfr. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, Documentazione Fotografica).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2460,00 mq	2460,00 mq	1	2460,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2460,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2460,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La consistenza indicata è stata rilevata dalla visura catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'567, secondo comma, c.p.c.

Non sussistono parti comuni, in quanto trattasi di appezzamento di terreno.

Non si rilevano specifiche servitù gravanti sul bene pignorato.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di appezzamento di terreno.

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano atti successivi al pignoramento.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di appezzamento di terreno.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, il bene oggetto di pignoramento ricade in parte in Sottozona E1 "Agricola" (art. 49 delle NTA del PRG Vigente) ed in parte in Sottozona H1 "Tutela ambientale e paesistica" (art. 61 ter delle N.T.A. del PRG Vigente).

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Trattasi di appezzamento di terreno. Dalla carta dei Vincoli esistenti sul territorio comunale di Pescara (DCC 26/2020) reperita on-line è emerso che il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico zona E - D.M. del 07-05-1974 - G.U. n. 150 del 10-06-1975.

Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T

Appezzamento di terreno in leggero declivio caratterizzato da alberi e vegetazione spontanea, in totale stato di abbandono, della superficie catastale di mq. 3.530, ricadente in parte in Sottozona E1 "Agricola" ed in parte Sottozona H1 "Tutela ambientale e paesistica", fiancheggiante la strada Vicinale Colle Breccia, s.n.c.. Il bene oggetto di pignoramento ricade in località San Silvestro Colle, zona extraurbana collinare panoramica, dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da una fitta pineta con presenza di ville e/o villini. La zona risulta dotata di servizi di trasporto pubblico (autobus) e la rete infrastrutturale stradale ordinaria risulta buona. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Stato conservativo e parti comuni

Appezzamento di terreno in leggero declivio caratterizzato da alberi e vegetazione spontanea, in totale stato di abbandono (vedi Documentazione Fotografica).

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

Precisazione sulla disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero.
Non risultano contratti di locazione in essere.

Identificato al catasto Fabbricati

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	402				Seminativo arborato	3	00 35 30 mq	18,23 €	14,58 €	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente; trattasi di appezzamento di terreno in leggero declivio caratterizzato da alberi e vegetazione spontanea, in totale stato di abbandono.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Confini

Il terreno confina con Strada Vicinale Colle Breccia, proprietà di cui alle particelle 305, 407, 409, 550 del foglio 37, salvo se altri.

Caratteristiche costruttive: (consultabili dalla perizia del ctu)

Trattasi di appezzamento di terreno in leggero declivio caratterizzato da alberi e vegetazione spontanea, in totale stato di abbandono, ricadente per la maggior parte in Sottozona H1 "Tutela ambientale e paesistica" e in minor parte in Sottozona E1 "Agricola", cfr. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150 (Documentazione Fotografica).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3530,00 mq	3530,00 mq	1	3530,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3530,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3530,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La consistenza indicata è stata rilevata dalla visura catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'567, secondo comma, c.p.c.

Non sussistono parti comuni, in quanto trattasi di appezzamento di terreno.

Non si rilevano specifiche servitù gravanti sul bene pignorato.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di appezzamento di terreno.

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano atti successivi al pignoramento.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 12/12/2024 prot. 251150, il bene oggetto di pignoramento ricade per la maggior parte in Sottozona H1 "Tutela ambientale e paesistica" (art. 61 ter delle N.T.A. del PRG Vigente) e in minor parte in Sottozona E1 "Agricola" (art. 49 delle NTA del PRG Vigente). Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Trattasi di appezzamento di terreno. Dalla carta dei Vincoli esistenti sul territorio comunale di Pescara (DCC 26/2020) reperita on-line è emerso che il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico zona E - D.M. del 07-05-1974 - G.U. n. 150 del 10-06-1975.

Valutazione

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma e loro dimensioni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca, basata su indagini presso agenzie immobiliari del posto ed on-line, su consultazione dei valori immobiliari riportati dall'Agenzia del Territorio – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare - città di Pescara, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto inoltre degli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale e dell'assenza di vizi occulti, con la conseguenza che il valore medio unitario applicato al fabbricato pignorato, tenuto conto del suo stato scadente di manutenzione e conservazione è risultato pari a 600,00 €/mq; e per i terreni sono stati stabiliti i valori di 1,00 €/mq e 2,00 €/mq. Si è ritenuto di procedere alla formazione di "N.2 Lotti", in considerazione delle caratteristiche e delle posizioni del fabbricato e dei terreni pignorati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T	2460,00 mq	2,00 €/mq	€ 4.920,00	100,00%	€ 4.920,00
Bene N° 12 - Terreno Pescara (PE) - Strada Provinciale Pescara - San Silvestro, s.n.c., piano T	3530,00 mq	2,00 €/mq	€ 7.060,00	100,00%	€ 7.060,00
Valore di stima:					€ 11.980,00

Valore di stima: € 11.980,00

Valore finale di stima: € 12.000,00

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 12.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 9.000,00 (offerta pari a $\frac{3}{4}$ del prezzo base)

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: € 500,00 (la misura dell'aumento da apportare alle offerte, in sede di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c., non potrà essere inferiore ad € 500,00).

Oltre oneri fiscali, come per legge.

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima del *CTU Ing. Massimiliano Mambella* (347/1984534), depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari consultabile presso lo studio del professionista delegato e sui siti: <http://tribunale.pescara.it>, www.astegiudiziarie.it e portalevenditepubbliche.giustizia.it.

VISITA DEGLI IMMOBILI

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

REGIME DELLA VENDITA

Gli immobili vengono 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 forzata 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 le eventuali difformità della cosa venduta, anche di misura, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di quelle 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 con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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 dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, 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 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

L'offerta d'acquisto 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 al messaggio di posta elettronica certificata l'apposita ricevuta rilasciata dal Portale dei Servizi Telematici.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente (22/09/2025) quello fissato per la verifica di ammissibilità.

L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. 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 posti in vendita che ciascuno intende acquistare.

All'offerta devono essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'Iban dal quale è stato disposto - effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- 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, dichiarazione relativa al regime patrimoniale prescelto e, se 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 minorenni 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 del Giudice;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese con data di emissione non antecedente i 30 giorni) 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 o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presenta l'offerta.

L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo.

Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario di Pescara o eleggere il proprio domicilio in Pescara.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) oppure, è 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).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, devono essere inviati all'indirizzo PEC del 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 accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPA – utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblico sui propri siti e su quelli ove 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 verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, 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.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 133/2024 R.G." coordinate IBAN IT 57 L 050 3315 4000 0000 0111274 accesso presso la Banca Popolare delle Province Molisane Soc. Coop. Per Azioni con la causale "versamento cauzione lotto n...", nome e cognome del Professionista Delegato Dr. Cinzia De Santis – Data dell'asta 23/09/2025 ore 9.45 per il lotto 1 e ore 10.00 per il lotto 2– numero della procedura 133/2024, PRECISANDO IL NUMERO DEL LOTTO (1 , 2) PER IL QUALE VIENE EFFETTUATO IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale che la valuta sia maturata sul conto corrente intestato alla procedura entro 3 (tre) giorni prima del termine di scadenza per la presentazione dell'offerta di acquisto.

Si consiglia quindi di effettuare il versamento della cauzione almeno 5 (cinque) giorni prima della vendita.

In particolare, **l'offerta sarà considerata inammissibile** qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di 3 (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.

La restituzione della cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e 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.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica suindicate.

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

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica.

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 UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), 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 tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;

in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal 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 indicate nel prosieguo del presente avviso);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le 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:

- i) 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;
- ii) 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 deliberazione 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**.

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 avrà 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 ha 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 alla 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 rinviato 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 al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno 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.

Il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente.

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 in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo

residuo in via rateale, Si precisa che è ammissibile il pagamento rateale del pezzo, 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 versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le **seguenti modalità**:

- i) bonifico bancario sul conto corrente n° 111274 intestato al **Tribunale Ordinario di Pescara proc. N. 133/2024 R.G.E. Immobiliare** acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane Società Cooperativa per Azioni, filiale di Pescara Viale Bovio n **IBAN IT 57 L050 3315 4000 0000 0111274** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- ii) oppure, consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva, n. 133/2024 R.G.;
- iii) L'aggiudicatario dovrà adempiere, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, all'obbligo di rendere **la dichiarazione prevista dall'art 585 comma 4 c.p.c.** (secondo il modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it> e sul sito www.procedure.it) avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D.LGS n. 231/2007. Si ricorda che ai sensi dell'art. 587 c.p.c. come modificato dall'art. 3 del d.lgs. 164/2024, se nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4 c.p.c., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto.

In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la **decadenza dell'aggiudicatario** e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 10% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione trattenuta, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587cpc.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del 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.. Il creditore fondiario dovrà far 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.
- iii) Il professionista delegato tratterrà il restante 20% (oltre all'importo delle spese ex art., 2, settimo comma, DM227/2015) 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 le somme per pagare il delegato e lo stimatore.

Saldo 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 o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa**, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato) 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.. Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) 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 il pignoramento, sono a carico della procedura, pertanto, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista delegato 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.

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, gli accessori, gli interessi e le 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 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;
- 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).

Condizioni generali dell'assegnazione

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a:

- i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- ii) fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- iii) trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
- iv) predisporre anche in tale occasione il progetto di distribuzione.

Altre informazioni per l'aggiudicatario

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

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

ai seguenti recapiti:

- telefono: 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.**

Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed 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 dei debitori e di terzi, nel sito internet del Tribunale di Pescara (<http://tribunale.pescara.it>);

- 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;

- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet **Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it.**

La Società ASTE GIUDIZIARIE Inlinea S.p.a. garantisce la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv.



Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato - Custode

Dott. Cinzia De Santis, con studio in Pescara alla via Marco Polo n. 56
Tel. 085/45.10.250 cell. 328/47.69.302
e.mail: cinzia.desantis@studiodesantis.org



Pescara, addì 23/06/2025



Il Professionista Delegato dal G.E.

Dr. Cinzia De Santis

