

TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA
AVVISO DI VENDITA di BENI IMMOBILI
Esecuzione Immobiliare n. 188/2023 R.G.E.
Primo esperimento

L'Avv. Massimiliano Zitti, con studio in Pescara alla Via Tirino n. 179/1, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nonché alle attività connesse ex art. 591 bis c.p.c. e conseguenti ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia del 26 Febbraio 2015 n.32, e successive modificazioni ed integrazioni, nella **procedura esecutiva immobiliare n. 188/23 R.G.E.**, giusta ordinanza di delega del 19.02.25

RENDE NOTO

che il giorno **08.07.2025 ore 15:00** presso il proprio studio, si 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 senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona e telematica, (secondo le condizioni indicate di seguito e nell'ordinanza di vendita) dei beni immobili sotto indicati, oggetto dell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO (U)

BENE 1)

Descrizione: Appartamento sito in Montesilvano (PE), zona costiera/semicentrale nelle vicinanze della riviera, posto al piano terzo di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Urano – edificio A3", sito in via Lucania n. 11 - interno A/11.

L'immobile, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un altro vano, un bagno e disimpegno, oltre ad un ampio balcone perimetrale, presenta superficie lorda di circa 54 mq, oltre alla superficie del balcone di circa 34 mq. L'altezza interna è di 2,70 m circa.

Dati catastali: identificato nel NCEU di Montesilvano al Fg. 32, Part. 493, Sub. 176, Zc. 1, Categoria A2.

Corrispondenza catastale: risulta sussistere sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento, salvo piccole variazioni interne nel bagno che non incidono sulla consistenza dell'immobile. Si evidenzia che nella visura catastale l'immobile è sito in via Lucania al civico 9 mentre in realtà è al civico 11.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Regolarità urbanistico/edilizia: il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito dell'approvazione e del conseguente rilascio dei seguenti progetti relativi all'intero complesso edilizio composto da n. 8 fabbricati e presentati dalla ditta San Michele S.a.s. di D'Andrea e Di Luozzo all'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano: - Concessione edilizia del 16/04/1973; - C.E. in variante del 22/12/1984; - C.E. in variante del 27/03/1986; - C.E. in variante del 18/04/1986; - C.E. in variante n. 2988 del 16/07/1986; - C.E. in variante del 08/10/1986; Relativamente alla palazzina A3, ove sono ubicati gli immobili pignorati, risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità prot. n. 30227 del 23/07/1986. Si evidenzia, però al riguardo, che nel suddetto certificato non viene menzionato l'intero piano terzo e le relative unità immobiliari ivi presenti. • Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione edilizia rilasciata per il fabbricato di cui trattasi (C.E. in variante n. 2988 del 16/07/1986), per una diversa distribuzione interna a causa dello spostamento dei tramezzi interni relativi al soggiorno, alle due camere da letto ed al disimpegno. Si evidenzia, inoltre, che vi è incongruenza tra i due prospetti riportati sull'elaborato grafico del progetto assentito per il fabbricato in questione (prospetto nord e prospetto ovest) e la

planimetria del piano tipo indicata sullo stesso elaborato, oltre che con lo stato dei luoghi (il prospetto nord dovrebbe essere in realtà il prospetto sud-ovest ed il prospetto ovest riporta delle aperture finestrate non presenti né sulla planimetria né nello stato di fatto).

Disponibilità dell'immobile: occupato da terzi senza titolo.

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

BENE 2)

Descrizione: Soffitta ad uso ripostiglio sito in Montesilvano (PE), zona costiera/semicentrale nelle vicinanze della riviera, posta al piano quarto/sottotetto di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Urano – edificio A3", sito in via Lucania n. 11 - interno S/6. L'immobile presenta una superficie lorda di circa 19,00 mq, altezza minima di circa 1,37 m e massima di circa 2,81 m.

Dati catastali: Identificato nel NCEU di Montesilvano al Fg. 32, Part. 493, Sub. 183, Zc. 1, Categoria C2.

Corrispondenza catastale: non risulta sussistere corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale della soffitta, per la presenza di una apertura finestrata sul solaio di copertura, per la realizzazione di un varco nella parete lato ovest a confine con l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato, individuata in Catasto al Fg. 32 part. 493 sub. 182, oltre alla realizzazione di un tramezzo accanto alla porta di accesso non indicata sulla planimetria. E', quindi, necessario procedere alla redazione ed alla presentazione di una nuova planimetria catastale per la regolarizzazione delle difformità sopra indicate e per la fusione delle due unità immobiliari individuate catastalmente al Fg. 32 part. 493 subb. 183 e 182, il cui costo è quantificabile in € 600,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri tecnici. Si evidenzia, infine, che nella visura catastale l'immobile è sito in via Lucania al civico 9 mentre in realtà è al civico 11.

Regolarità urbanistico/edilizia: Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito dell'approvazione e del conseguente rilascio dei seguenti progetti relativi all'intero complesso edilizio composto da n. 8 fabbricati e presentati dalla ditta San Michele S.a.s. di D'Andrea e Di Luozzo all'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano: - Concessione edilizia del 16/04/1973; - C.E. in variante del 22/12/1984; - C.E. in variante del 27/03/1986; 36 di 53 - C.E. in variante del 18/04/1986; - C.E. in variante n. 2988 del 16/07/1986; - C.E. in variante del 08/10/1986. Risulta inoltre rilasciato il Certificato di Abitabilità prot. n. 30227 del 23/07/1986. • Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Non risulta sussistere corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione edilizia rilasciata per il fabbricato di cui trattasi (C.E. in variante n. 2988 del 16/07/1986), rilevando la presenza di un'apertura finestrata velux, l'apertura di un varco nel divisorio di separazione con l'unità immobiliare adiacente, sempre di proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare (Bene N. 3).

Disponibilità dell'immobile: occupato da terzi senza titolo.

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

BENE 3)

Descrizione: Soffitta ad uso ripostiglio sito in Montesilvano (PE), zona costiera/semicentrale nelle vicinanze della riviera, posta al piano quarto/sottotetto di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Urano – edificio A3", sito in via Lucania n. 11 - interno S/7. L'immobile presenta una superficie lorda di circa 22,00 mq, altezza minima di circa 0,93 m e massima di circa 2,81 m.

Dati catastali: Identificato nel NCEU di Montesilvano al Fg. 32, Part. 493, Sub. 182, Zc. 1, Categoria C2.

Corrispondenza catastale: non risulta sussistere corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale della soffitta ad uso ripostiglio, per la presenza di una apertura finestrata sul solaio di copertura, per la realizzazione di un varco nella parete lato est a confine con l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato, individuata in Catasto al Fg. 32

part. 493 sub. 183, che attualmente consente l'accesso, e per la realizzazione di un vano wc, separato dalla stanza principale tramite una parete mobile. Si evidenzia, inoltre, che attualmente la porta di accesso all'immobile (visibile dal corridoio condominiale) è stata tamponata sul lato interno, ove è stata ricavata la doccia. E', quindi, necessario procedere alla redazione ed alla presentazione di una nuova planimetria catastale per la regolarizzazione delle difformità sopra indicate e per la fusione delle due unità immobiliari individuate catastalmente al Fg. 32 part. 493 subb. 183 e 182, il cui costo è quantificabile in € 600,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri tecnici (già considerati nel relativo capitolo Dati catastali del Bene n. 2 - sub. 183). Si evidenzia che nella visura catastale l'immobile è sito in via Lucania al civico 9 mentre in realtà è al civico 11.

Regolarità urbanistico/edilizia: il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito dell'approvazione e del conseguente rilascio dei seguenti progetti relativi all'intero complesso edilizio composto da n. 8 fabbricati e presentati dalla ditta San Michele S.a.s. di D'Andrea e Di Luozzo all'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano: - Concessione edilizia del 16/04/1973; - C.E. in variante del 22/12/1984; - C.E. in variante del 27/03/1986; - C.E. in variante del 18/04/1986; - C.E. in variante n. 2988 del 16/07/1986; - C.E. in variante del 08/10/1986. Risulta inoltre rilasciato il Certificato di Abitabilità prot. n. 30227 del 23/07/1986. • Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Non risulta sussistere corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione edilizia rilasciata per il fabbricato di cui trattasi (C.E. in variante n. 2988 del 16/07/1986), rilevando la presenza di un'apertura finestrata velux, per l'apertura di un varco nel divisorio di separazione con l'unità immobiliare adiacente, sempre di proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare (Bene N. 2), oltre che per la presenza di vano wc, i cui impianti risultano collegati con il sottostante appartamento oggetto della presente procedura (Bene N. 1).

Disponibilità dell'immobile: occupato da terzi senza titolo.

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

BENE 4)

Descrizione: Soffitta ad uso ripostiglio sito in Montesilvano (PE), zona costiera/semicentrale nelle vicinanze della riviera, posta al piano quarto/sottotetto di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Urano – edificio A3", sito in via Lucania n. 11 - interno S/8. L'immobile presenta una superficie lorda di circa 15,60 mq, altezza minima di circa 0,93 m e massima di circa 2,28 m.

Dati catastali: Identificato nel NCEU di Montesilvano al Fg. 32, Part. 493, Sub. 181, Zc. 1, Categoria C2.

Corrispondenza catastale: non risulta sussistere corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale della soffitta ad uso ripostiglio, per la presenza di una apertura finestrata sul solaio di copertura e per la mancata indicazione di un pilastro/cavedio collocato sul lato nord-ovest del locale e di un ringrosso per la presenza di un altro pilastro/cavedio sulla parete sud. E', quindi, necessario procedere alla redazione ed alla presentazione di una nuova planimetria catastale per la regolarizzazione delle difformità sopra indicate, il cui costo è quantificabile in € 500,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri tecnici. Si evidenzia che nella visura catastale l'immobile è sito in via Lucania al civico 9 mentre in realtà è al civico 11.

Regolarità urbanistico/edilizia: Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito dell'approvazione e del conseguente rilascio dei seguenti progetti relativi all'intero complesso edilizio composto da n. 8 fabbricati e presentati dalla ditta San Michele S.a.s. di D'Andrea e Di Luozzo all'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano: - Concessione edilizia del 16/04/1973; - C.E. in variante del 22/12/1984; - C.E. in variante del 27/03/1986; - C.E. in variante del 18/04/1986; - C.E. in variante n. 2988 del 16/07/1986; - C.E. in variante del 08/10/1986. Risulta inoltre rilasciato il Certificato di Abitabilità prot. n. 30227 del 23/07/1986. • Non esiste il

certificato energetico dell'immobile / APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Non risulta sussistere corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione edilizia rilasciata per il fabbricato di cui trattasi (C.E. in variante n. 2988 del 16/07/1986), rilevando la presenza di un'apertura finestrata velux e per la mancata indicazione sull'elaborato grafico di ringrossi e/o pilastri interni.

Disponibilità dell'immobile: occupato da terzi senza titolo.

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

BENE 5)

Descrizione: Garage sito in Montesilvano (PE), zona costiera/semicentrale nelle vicinanze della riviera, posta al piano terra di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Urano – edificio A3", sito in via Lucania n. 11 interno G/8. L'immobile presenta la superficie lorda di circa 16,30 mq e un'altezza interna di circa 2,40 m.

Dati catastali: Identificato nel NCEU di Montesilvano al Fg. 32, Part. 493, Sub. 332, Zc. 1, Categoria C6.

Corrispondenza catastale: non risulta sussistere corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del garage per la presenza di un ringrosso/pilastro sulla parete di fondo non indicata sulla planimetria catastale, nonché per una difformità di sagoma interna. E' necessario, quindi, procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo viene stimato in complessivi € 500,00. Si evidenzia che nella visura catastale l'immobile è indicato in via Lucania al civico 9 mentre in realtà è al civico 11.

Regolarità urbanistico/edilizia: Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito dell'approvazione e del conseguente rilascio dei seguenti progetti relativi all'intero complesso edilizio composto da n. 8 fabbricati e presentati dalla ditta San Michele S.a.s. di D'Andrea e Di Luozzo all'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano: - Concessione edilizia del 16/04/1973; - C.E. in variante del 22/12/1984; - C.E. in variante del 27/03/1986; - C.E. in variante del 18/04/1986; - C.E. in variante n. 2988 del 16/07/1986; - C.E. in variante del 08/10/1986. Per quanto riguarda il garage oggetto di stima si evidenzia che non è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità, in quanto l'unico certificato di abitabilità reperito (prot. n. 30227 del 23/07/1986) risulta essere precedente alla variante del 08/10/1986 avente ad oggetto la tamponatura del portico al piano terra con creazione di locali autorimessa. • Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Con riferimento alla documentazione progettuale sopra indicata ed in particolare al progetto di variante del 08/10/1986, non sussiste corrispondenza con lo stato dei luoghi per una lieve difformità di sagoma sia per la presenza di un ringrosso/pilastro sulla parete di fondo e ringrosso della porzione sud-ovest della medesima parete, sia della parete lato sud-est a confine con garage di altra proprietà. La superficie utile interna del suddetto garage risulta inferiore di circa 1,00 mq rispetto a quella indicata sul progetto assentito. Si precisa che le suddette difformità sono state verosimilmente realizzate contestualmente alla creazione dei locali garage al piano terra.

Disponibilità dell'immobile: occupato da terzi senza titolo.

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

Valore di stima: € 146.990,00

PREZZO BASE: € 146.990,00

OFFERTA MINIMA: € 110.242,50

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

Le modalità e i termini di presentazione delle offerte e di svolgimento delle operazioni di vendita e di eventuale gara, sono riportate nelle "Condizioni generali di vendita" che seguono.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia dell'Arch. Barbara Amoroso, depositata nella procedura

esecutiva dall'esperto, consultabile sul "Portale delle Vendite Pubbliche", a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, oltre che per chiarimenti sulle eventuali difformità catastali ed urbanistiche/edilizie e per la destinazione urbanistica degli immobili.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), 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, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e proporzionali diritti sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (e di eventuale regolamento di condominio).

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

L'immobile è posto in vendita libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di quelle eventualmente già indicate nella descrizione degli immobili.

L'immobile posto in vendita è meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto stimatore Arch. Barbara Amoroso, che risulta depositata nel fascicolo di esecuzione n. 188/2023 del Tribunale di Pescara ed è consultabile sul "Portale delle Vendite Pubbliche" e sui siti internet in cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

Per quanto non indicato nel presente avviso, si rimanda alla relazione di stima dell'esperto Arch. Barbara Amoroso, la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e/o da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega si applicheranno le vigenti norme di legge.

Il gestore della vendita telematica è Astalegale.net Spa.

Il portale del gestore della vendita telematica è www.spazioaste.it.

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

VISITA DEGLI IMMOBILI

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

L'unità immobiliare è posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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).

OFFERTA

L'offerta di acquisto in bollo potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica (personalmente ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale o tramite avvocato a norma dell'art.579, ultimo comma, cod. proc. civ.), 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 del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it). Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute sul Portale delle Vendite Pubbliche circa il deposito delle domande di partecipazione/offerte di acquisto. Sul sito del Ministero di Giustizia, nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

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

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

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà contenere:

- a) copia fronte-retro del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, dovrà essere allegata copia del Permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano);
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'IBAN dal quale è stato disposto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- c) eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it);
- d) indicazione dello stato civile dell'offerente. Se il detto offerente è coniugato, indicazione del regime patrimoniale ai sensi della Legge n.151 del 19 maggio 1975; e, qualora coniugato in regime di comunione legale, copia fronte-retro sia del documento di identità (in corso di validità) sia del codice fiscale del coniuge; per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che l'offerente lo dichiari e che venga allegata all'offerta anche la dichiarazione resa dal coniuge (art.179 cod. civ.);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia fronte-retro 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 della visura del Registro delle Imprese, avente data di emissione non antecedente i 12 mesi o documento 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 dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta;

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

- a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la

ASTE GIUDIZIARIE

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 eseguire a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC dei Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma primo, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli dove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.

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

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

CAUZIONE

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto successivamente all'aggiudicazione. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella, filiale di Pescara, intestato a: "TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 188/2023 R.G.E." - coordinate bancarie, CODICE IBAN: IT 33 00 8473154 00000000157160- BIC: ICRAITRRD50, con causale: "versamento cauzione".

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità della offerta.

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

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, 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 del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

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

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta ex art. 571, comma 2, cpc), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

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

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

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche di seguito descritte);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

I) maggior importo del prezzo offerto;

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

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

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

c)il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in

aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Rilanci:

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. Aperta la gara, i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 2.000,00.

In particolare:

- I) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- II) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- III) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

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

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

PRECISAZIONI:

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

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Saldo del prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

- I) bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 188/2023 R.G.E." - coordinate bancarie, CODICE IBAN: IT 33 00 8473154 00000000157160- BIC: ICRAITRRD50, con causale: "saldo prezzo" (con la precisazione

che — ai fini della verifica della tempestività del versamento — si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:

II) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara proc. n. 188/2023 R.G.E.

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

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

II) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

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

I) l'aggiudicatario procederà, in ogni caso, al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

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

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

Saldo delle spese

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

Altre informazioni per l'aggiudicatario.

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

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6.6.2001 n. 380. l'aggiudicatario, qualora la costruzione

dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

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

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

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

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

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

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1.9.1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato 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 Astalegale.net S.p.A.;

- Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'esecuzione e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, epurata dalle indicazioni delle generalità di parte esecutata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati.

•Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'esecuzione e della relazione di stima, comprese le fotografie e planimetrie, epurate dalle indicazioni delle generalità di parte esecutata sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net Spa

•Pubblicazione PER ESTRATTO sul periodico "Pescara Affari" almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.

Maggiori informazioni potranno richiedersi all'Avv. Massimiliano Zitti – 085/9432198 (e-mail: studiolegalezitti@hotmail.it).

Pescara, 26.03.2025

Il professionista delegato
Avv. Massimiliano Zitti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®