

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILI

Con eventuale gara in modalità asincrona

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 251/24

GIUDICE DELL'ESECUZIONI: DOTT. Dott.ssa D.ANGELOZZI

PROFESSIONISTA DELEGATO: Dott. Aldo Marcotullio

Il Dott. Aldo Marcotullio con studio in Pescara, Via Marconi 373, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzioni presso il Tribunale di Pescara ai sensi dell'art.591 bis al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti

RENDE NOTO

che il giorno 18 novembre 2025 alle ore 9,00 avanti a sé, presso l'aula n.320 o comunque presso quella dedicata alle vendite delegate del Tribunale di Pescara alla via A. Lo Feudo corpo C, avverrà la vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona, (secondo le "condizioni di vendita" previste nel presente avviso) dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -LOTTO UNICO :

BENE N. 1 Piena proprietà di terreno di superficie catastale mq 1.393,0 sito nel Comune di Montesilvano (PE) alla SP25bis – via Palmiro Togliatti – C.da Chiappinelli, in zona periferica-collinare, servita da strade pubbliche e a breve distanza dalla Via Vestina.

Identificato al catasto Terreni al Fol.13, **Part.1816** Qualità seminativo.

La vendita del bene è soggetta ad iva.

Il bene immobile confina con la SP25 bis – via Palmiro Togliatti; con terreno indivi-

duato al foglio 13 particella 1169 intestato a terzi , con terreni individuati dal foglio 13

particella 833 e 854 intestati a terzi, con il fabbricato con corte di pertinenza individua-

to al foglio 16 particella 1240 intestato a terzi, con i terreni individuati al foglio 13 par-

ticelle 1817-1818-1819-1820 e 1821, salvo altri.

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla re-

golarità amministrativa la C.T. U. (pagg.33-21-19-17-22-34-20) evidenzia che :"

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montesilvano (PE)

in data 7.04.25 Prot.024955 si evince che il terreno in oggetto ricade nella "Sottozona

E4-Zone periferiche case sparse – (art.58 N.T.A.) all'interno del quadrante Q4.4. Il

terreno ricade in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Non sono presenti vincoli

artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I terreni oggetto di pignoramento, in base al vigente PRG del Comune di Montesilva-

no (PE), ricadono nella "Sottozona E4-Zone periferiche case sparse – art.58

N.T.A.)"nella quale "è ammessa l'edificazione a concessione convenzionata secondo

i seguenti indici e parametri:

-IF=0,3 Mc/Mq

-Lotto Minimo-1000 Mq sui lotti liberi

-U1=20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi) per

interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento

degli oneri di Legge

-Ip=50%

-Qmax 25%."

I suddetti terreni, attualmente individuati al catasto Terreni dalle particelle 1816,1817,

1818,1819, 1820 e 1821 del foglio 13 del Comune di Montesilvano (PE), di superficie

catastale complessiva di 6.965, derivano dal frazionamento delle particelle 850,895 e

897 del foglio 13 per le quali, la società esecutata ha presentato "Richiesta di frazionamento con approvazione del planivolumetrico e cessione del 20% della Superficie Fondiaria di un lotto sito sulla S.P. Togliatti", finalizzata alla realizzazione di un complesso costituito da N.5 edifici di tipo residenziale unifamiliare o bifamiliare su tre livelli (p.seminterrato, p. terra e p. sottotetto) come meglio indicato nella documentazione progettuale reperita che si allega alla presente perizia di stima.

La proposta di planivolumetrico è stata approvata dal Comune di Montesilvano (PE) con delibera n. 29 del Consiglio Comunale in data 19.03.2009 "a condizione che nella successiva fase di progettazione venga prodotta la seguente documentazione e vengano rispettati tutti i restanti indici e parametri dettati dalle normative vigenti:-

planimetria con l'indicazione delle alberature esistenti, con relativa documentazione fotografica (art.12 delle N.T.A. del P.R.G.);-nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste per il vincolo idrogeologico;-concessione della Provincia di Pescara per innesto stradale sulla provinciale P.Togliatti;- relazione paesaggistica (ex art.8 delle

NCT del PRP);-devono essere evitati tagli di pendice superiore a 3,00 mt (art.15, comma "A4" delle NTA del PRG)". **Si evidenzia che la suddetta proposta (appro-**

vata con D.C.C. N. 29 del 19.03.2009) non ha avuto concreta attuazione e pertanto le sue previsioni risultano inefficaci essendo scaduto il termine di dieci anni dall'approvazione.

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma irregolare, morfologicamente in pendenza, confinante con la SP25bis – via Palmiro Togliatti del Comune di Montesilvano (PE), con presenza di vegetazione spontanea.

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo CI 2) e quella esistente (incolto). L'immobile risulta libero. A seguito di richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Pescara, la stessa ha comunicato con

pec del 2.05.25 che a nome dell'esecutata non risultano contratti registrati relativi ai terreni oggetto del pignoramento.

Dalla documentazione reperita non risulta la presenza di servitù o di altri diritti reali di godimento gravanti sul bene.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N.2

Piena proprietà di terreno di superficie catastale mq 1.116,00 sito nel Comune di Montesilvano (PE) alla SP25bis – via Palmiro Togliatti – C.da Chiappinelli, in zona periferica-collinare, servita da strade pubbliche e a breve distanza dalla Via Vestina.

Identificato al catasto Terreni al Fol.13, **Part.1817** Qualità seminativo.

La vendita del bene è soggetta ad iva.

Il bene immobile confina con il terreno individuato dal foglio 13 particella 849 di proprietà terzi, con la corte di pertinenza del fabbricato individuato dal foglio n13 particella 1887 di proprietà terzi, con il fabbricato con corte di pertinenza individuato al foglio 13 particella 1886 di proprietà terzi, con i terreni individuati al foglio 13 particella 1816 e 1818 intestati al debitore, salvo altri.

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pagg.33-22-19-18-22-34-20) evidenzia che :"

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montesilvano (PE) in data 7.04.25 Prot.024955 si evince che il terreno in oggetto ricade nella "Sottozona E4-Zone periferiche case sparse – (art.58 N.T.A.) all'interno del quadrante Q4.4. Il

terreno ricade in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I terreni oggetto di pignoramento, in base al vigente PRG del Comune di Montesilvano (PE), ricadono nella "Sottozona E4-Zone periferiche case sparse – art.58

N.T.A.)"nella quale "è ammessa l'edificazione a concessione convenzionata secondo i seguenti indici e parametri:

-IF=0,3 Mc/Mq

-Lotto Minimo-1000 Mq sui lotti liberi

-U1=20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi) per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge

-Ip=50%

-Qmax 25%."

I suddetti terreni, attualmente individuati al catasto Terreni dalle particelle 1816,1817, 1818,1819, 1820 e 1821 del foglio 13 del Comune di Montesilvano (PE), di superficie catastale complessiva di 6.965, derivano dal frazionamento delle particelle 850,895 e 897 del foglio 13 per le quali, la società esecutata ha presentato "Richiesta di frazionamento con approvazione del planivolumetrico e cessione del 20% della Superficie Fondiaria di un lotto sito sulla S.P. Togliatti", finalizzata alla realizzazione di un complesso costituito da N.5 edifici di tipo residenziale unifamiliare o bifamiliare su tre livelli (p.seminterrato, p. terra e p. sottotetto) come meglio indicato nella documentazione progettuale reperita che si allega alla presente perizia di stima.

La proposta di planivolumetrico è stata approvata dal Comune di Montesilvano (PE) con delibera n. 29 del Consiglio Comunale in data 19.03.2009 " a condizione che nella successiva fase di progettazione venga prodotta la seguente documentazione e

vengano rispettati tutti i restanti indici e parametri dettati dalle normative vigenti:-

planimetria con l'indicazione delle alberature esistenti, con relativa documentazione

fotografica (art.12 delle N.T.A. del P.R.G.);-nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale

delle Foreste per il vincolo idrogeologico;-concessione della Provincia di Pescara per

innesto stradale sulla provinciale P.Togliatti;- relazione paesaggistica (ex art.8 delle NCT del PRP);-devono essere evitati tagli di pendice superiore a 3,00 mt (art.15, comma "A4" delle NTA del PRG)". **Si evidenzia che la suddetta proposta (approvata con D.C.C. N. 29 del 19.03.2009) non ha avuto concreta attuazione e pertanto le sue previsioni risultano inefficaci essendo scaduto il termine di dieci anni dall'approvazione.**

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma rettangolare, morfologicamente in pendenza, confinante con la SP25bis – via Palmiro Togliatti del Comune di Montesilvano (PE), co presenza di vegetazione spontanea.

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo CI 2) e quella esistente (incolto).

L'immobile risulta libero. A seguito di richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Pescara, la stessa ha comunicato con pec del 2.05.25 che a nome dell'esecutata non risultano contratti registrati relativi ai terreni oggetto del pignoramento.

Dalla documentazione reperita non risulta la presenza di servitù o di altri diritti reali di godimento gravanti sul bene.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

BENE N.3

Piena proprietà di terreno di superficie catastale mq 1.099,0 sito nel Comune di Montesilvano (PE) alla SP25bis – via Palmiro Togliatti – C.da Chiappinelli, in zona periferica-collinare, servita da strade pubbliche e a breve distanza dalla Via Vestina.

Identificato al catasto Terreni al Fol.13, **Part.1818** Qualità seminativo.

La vendita del bene è soggetta ad iva.

L'immobile confina con i terreni individuati dal foglio 13 particelle 849 e 851 intestati a

terzi, con i terreni individuati dal foglio 13 particelle 1816, 1817 e 1819 intestati al debitore salvo altri.

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pagg.33-22-18-23-34-20) evidenzia che :"

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montesilvano (PE) in data 7.04.25 Prot.024955 si evince che il terreno in oggetto ricade nella "Sottozona E4-Zone periferiche case sparse – (art.58 N.T.A.) all'interno del quadrante Q4.4. Il

terreno ricade in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I terreni oggetto di pignoramento, in base al vigente PRG del Comune di Montesilvano (PE), ricadono nella "Sottozona E4-Zone periferiche case sparse – art.58

N.T.A.)"nella quale "è ammessa l'edificazione a concessione convenzionata secondo i seguenti indici e parametri:

-IF=0,3 Mc/Mq

-Lotto Minimo-1000 Mq sui lotti liberi

-U1=20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi) per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento

degli oneri di Legge

-Ip=50%

-Qmax 25%."

I suddetti terreni, attualmente individuati al catasto Terreni dalle particelle 1816,1817, 1818,1819, 1820 e 1821 del foglio 13 del Comune di Montesilvano (PE), di superficie catastale complessiva di 6.965, derivano dal frazionamento delle particelle 850,895 e 897 del foglio 13 per le quali, la società esecutata ha presentato "Richiesta di frazionamento con approvazione del planivolumetrico e cessione del 20% della Superficie

Fondiaria di un lotto sito sulla S.P. Togliatti", finalizzata alla realizzazione di un complesso costituito da N.5 edifici di tipo residenziale unifamiliare o bifamiliare su tre livelli (p.seminterrato, p. terra e p. sottotetto) come meglio indicato nella documentazione progettuale reperita che si allega alla presente perizia di stima.

La proposta di planivolumetrico è stata approvata dal Comune di Montesilvano (PE) con delibera n. 29 del Consiglio Comunale in data 19.03.2009 " a condizione che nella successiva fase di progettazione venga prodotta la seguente documentazione e vengano rispettati tutti i restanti indici e parametri dettati dalle normative vigenti:- planimetria con l'indicazione delle alberature esistenti, con relativa documentazione fotografica (art.12 delle N.T.A. del P.R.G.);-nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste per il vincolo idrogeologico;-concessione della Provincia di Pescara per innesto stradale sulla provinciale P.Togliatti;- relazione paesaggistica (ex art.8 delle NCT del PRP);-devono essere evitati tagli di pendice superiore a 3,00 mt (art.15, comma "A4" delle NTA del PRG)". **Si evidenzia che la suddetta proposta (approvata con D.C.C. N. 29 del 19.03.2009) non ha avuto concreta attuazione e pertanto le sue previsioni risultano inefficaci essendo scaduto il termine di dieci anni dall'approvazione.**

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma rettangolare, morfologicamente in pendenza, confinante con la SP25bis - via Palmiro Togliatti del Comune di Montesilvano (PE), con presenza di vegetazione spontanea.

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo CI 2) e quella esistente (incolto).

L'immobile risulta libero. A seguito di richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Pescara, la stessa ha comunicato con pec del 2.05.25 che a nome dell'esecutata non risultano contratti registrati relativi ai terreni oggetto del pi-

ignoramento.

Dalla documentazione reperita non risulta la presenza di servitù o di altri diritti reali di godimento gravanti sul bene.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

BENE N. 4

Piena proprietà di terreno di superficie catastale mq 1.071,0 sito nel Comune di Montesilvano (PE) alla SP25bis – via Palmiro Togliatti – C.da Chiappinelli, in zona periferica-collinare, servita da strade pubbliche e a breve distanza dalla Via Vestina.

Identificato al catasto Terreni al Fol.13, **Part.1819** Qualità seminativo.

La vendita del bene è soggetta ad iva.

L'immobile confina con il terreno individuato dal foglio 13 particella 851 intestato a terzi, con i terreni individuati dal foglio 13 particelle 1816,1818 e 1820 intestati al debitore salvo altri.

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pagg.33-22-18-23-34-20) evidenzia che :"

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montesilvano (PE) in data 7.04.25 Prot.024955 si evince che il terreno in oggetto ricade nella "Sottozona E4-Zone periferiche case sparse – (art.58 N.T.A.) all'interno del quadrante Q4.4. Il terreno ricade in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I terreni oggetto di pignoramento, in base al vigente PRG del Comune di Montesilvano (PE), ricadono nella "Sottozona E4-Zone periferiche case sparse – art.58 N.T.A.)" nella quale "è ammessa l'edificazione a concessione convenzionata secondo

i seguenti indici e parametri:

-IF=0,3 Mc/Mq

-Lotto Minimo-1000 Mq sui lotti liberi

-U1=20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi) per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge

-Ip=50%

-Qmax 25%."

I suddetti terreni, attualmente individuati al catasto Terreni dalle particelle 1816,1817, 1818,1819, 1820 e 1821 del foglio 13 del Comune di Montesilvano (PE), di superficie catastale complessiva di 6.965, derivano dal frazionamento delle particelle 850,895 e 897 del foglio 13 per le quali, la società esecutata ha presentato "Richiesta di frazionamento con approvazione del planivolumetrico e cessione del 20% della Superficie Fondiaria di un lotto sito sulla S.P. Togliatti", finalizzata alla realizzazione di un complesso costituito da N.5 edifici di tipo residenziale unifamiliare o bifamiliare su tre livelli (p.seminterrato, p. terra e p. sottotetto) come meglio indicato nella documentazione progettuale reperita che si allega alla presente perizia di stima.

La proposta di planivolumetrico è stata approvata dal Comune di Montesilvano (PE) con delibera n. 29 del Consiglio Comunale in data 19.03.2009 " a condizione che nella successiva fase di progettazione venga prodotta la seguente documentazione e vengano rispettati tutti i restanti indici e parametri dettati dalle normative vigenti:- planimetria con l'indicazione delle alberature esistenti, con relativa documentazione fotografica (art.12 delle N.T.A. del P.R.G.);-nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste per il vincolo idrogeologico;-concessione della Provincia di Pescara per innesto stradale sulla provinciale P.Togliatti;- relazione paesaggistica (ex art.8 delle NCT del PRP);-devono essere evitati tagli di pendice superiore a 3,00 mt (art.15, comma "A4" delle NTA del PRG)". **Si evidenzia che la suddetta proposta (appro-**

vata con D.C.C. N. 29 del 19.03.2009) non ha avuto concreta attuazione e pertanto le sue previsioni risultano inefficaci essendo scaduto il termine di dieci anni dall'approvazione.

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma rettangolare, morfologicamente in pendenza, confinante con la SP25bis – via Palmiro Togliatti del Comune di Montesilvano (PE), con presenza di vegetazione spontanea.

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo CI 2) e quella esistente (incolto).

L'immobile risulta libero. A seguito di richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Pescara, la stessa ha comunicato con pec del 2.05.25 che a nome dell'esecutata non risultano contratti registrati relativi ai terreni oggetto del pignoramento.

Dalla documentazione reperita non risulta la presenza di servitù o di altri diritti reali di godimento gravanti sul bene.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

BENE 5: Piena proprietà di terreno di superficie catastale mq 1.110,0 sito nel Comune di Montesilvano (PE) alla SP25bis – via Palmiro Togliatti – C.da Chiappinelli, in zona periferica-collinare, servita da strade pubbliche e a breve distanza dalla Via Vestina.

Identificato al catasto Terreni al Fol.13, **Part.1820** Qualità seminativo.

La vendita del bene è soggetta ad iva.

L'immobile confina con il terreno individuato dal foglio 13 particella 851 intestato a terzi, con i terreni individuati dal foglio 13 particelle 1816,1819 e 1821 intestati al debitore salvo altri.

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla re-

golarità amministrativa la C.T. U. (pagg.33-23-19-34-20-21) evidenzia che .”

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montesilvano (PE)

in data 7.04.25 Prot.024955 si evince che il terreno in oggetto ricade nella “Sottozona

E4-Zone periferiche case sparse – (art.58 N.T.A.) all’interno del quadrante Q4.4. Il

terreno ricade in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Non sono presenti vincoli

artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I terreni oggetto di pignoramento, in base al vigente PRG del Comune di Montesilva-

no (PE), ricadono nella “Sottozona E4-Zone periferiche case sparse – art.58 N.T.A.)

”nella quale “è ammessa l’edificazione a concessione convenzionata secondo i se-

guenti indici e parametri:

-IF=0,3 Mc/Mq

-Lotto Minimo-1000 Mq sui lotti liberi

-U1=20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi) per

interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento

degli oneri di Legge

-Ip=50%

-Qmax 25%.”

I suddetti terreni, attualmente individuati al catasto Terreni dalle particelle 1816,1817,

1818,1819, 1820 e 1821 del foglio 13 del Comune di Montesilvano (PE), di superficie

catastale complessiva di 6.965, derivano dal frazionamento delle particelle 850,895 e

897 del foglio 13 per le quali, la società esecutata ha presentato “Richiesta di frazio-

namento con approvazione del planivolumetrico e cessione del 20% della Superficie

Fondiarria di un lotto sito sulla S.P. Togliatti”, finalizzata ala realizzazione di un com-

plesso costituito da N.5 edifici di tipo residenziale unifamiliare o bifamiliare su tre livel-

li (p.seminterrato, p. terra e p. sottotetto) come meglio indicato nella documentazione

progettuale reperita che si allega alla presente perizia di stima.

La proposta di planivolumetrico è stata approvata dal Comune di Montesilvano (PE) con delibera n. 29 del Consiglio Comunale in data 19.03.2009 " a condizione che nella successiva fase di progettazione venga prodotta la seguente documentazione e vengano rispettati tutti i restanti indici e parametri dettati dalle normative vigenti:- planimetria con l'indicazione delle alberature esistenti, con relativa documentazione fotografica (art.12 delle N.T.A. del P.R.G.);-nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste per il vincolo idrogeologico;-concessione della Provincia di Pescara per innesto stradale sulla provinciale P.Togliatti;- relazione paesaggistica (ex art.8 delle NCT del PRP);-devono essere evitati tagli di pendice superiore a 3,00 mt (art.15, comma "A4" delle NTA del PRG)". **Si evidenzia che la suddetta proposta (approvata con D.C.C. N. 29 del 19.03.2009) non ha avuto concreta attuazione e pertanto le sue previsioni risultano inefficaci essendo scaduto il termine di dieci anni dall'approvazione.**

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma rettangolare, morfologicamente in pendenza, confinante con la SP25bis – via Palmiro Togliatti del Comune di Montesilvano (PE), con presenza di vegetazione spontanea.

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo CI 2) e quella esistente (incolto).

L'immobile risulta libero. A seguito di richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Pescara, la stessa ha comunicato con pec del 2.05.25 che a nome dell'esecutata non risultano contratti registrati relativi ai terreni oggetto del pignoramento.

Dalla documentazione reperita non risulta la presenza di servitù o di altri diritti reali di godimento gravanti sul bene.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

BENE N.6:

Piena proprietà di terreno di superficie catastale mq 1.176,0 sito nel Comune di Montesilvano (PE) alla SP25bis – via Palmiro Togliatti – C.da Chiappinelli, in zona periferica-collinare, servita da strade pubbliche e a breve distanza dalla Via Vestina.

Identificato al catasto Terreni al Fol.13, **Part.1821** Qualità seminativo.

La vendita del bene è soggetta ad iva.

L'immobile confina con il terreno individuato dal foglio 13 particella 851 intestato a terzi, con i terreni individuati dal foglio 13 particelle 1816 e 1820 intestati al debitore, con il fabbricato con corte di pertinenza individuato dal foglio 16 particella 1240 intestato a terzi, salvo altri.

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pagg.34-23-19-20-21-22) evidenzia che :”

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montesilvano (PE) in data 7.04.25 Prot.024955 si evince che il terreno in oggetto ricade nella “Sottozona E4-Zone periferiche case sparse – (art.58 N.T.A.) all'interno del quadrante Q4.4. Il

terreno ricade in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I terreni oggetto di pignoramento, in base al vigente PRG del Comune di Montesilvano (PE), ricadono nella “Sottozona E4-Zone periferiche case sparse – art.58 N.T.A.)”nella quale “è ammessa l’edificazione a concessione convenzionata secondo

i seguenti indici e parametri:

-IF=0,3 Mc/Mq

-Lotto Minimo-1000 Mq sui lotti liberi

-U1=20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi) per

interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge

-Ip=50%

-Qmax 25%.”

I suddetti terreni, attualmente individuati al catasto Terreni dalle particelle 1816,1817, 1818,1819, 1820 e 1821 del foglio 13 del Comune di Montesilvano (PE), di superficie catastale complessiva di 6.965, derivano dal frazionamento delle particelle 850,895 e 897 del foglio 13 per le quali, la società esecutata ha presentato “Richiesta di frazionamento con approvazione del planivolumetrico e cessione del 20% della Superficie Fondiaria di un lotto sito sulla S.P. Togliatti”, finalizzata alla realizzazione di un complesso costituito da N.5 edifici di tipo residenziale unifamiliare o bifamiliare su tre livelli (p.seminterrato, p. terra e p. sottotetto) come meglio indicato nella documentazione progettuale reperita che si allega alla presente perizia di stima.

La proposta di planivolumetrico è stata approvata dal Comune di Montesilvano (PE) con delibera n. 29 del Consiglio Comunale in data 19.03.2009 “a condizione che nella successiva fase di progettazione venga prodotta la seguente documentazione e

vengano rispettati tutti i restanti indici e parametri dettati dalle normative vigenti:-

planimetria con l’indicazione delle alberature esistenti, con relativa documentazione fotografica (art.12 delle N.T.A. del P.R.G.);-nulla osta dell’Ispettorato Ripartimentale delle Foreste per il vincolo idrogeologico;-concessione della Provincia di Pescara per innesto stradale sulla provinciale P.Togliatti;- relazione paesaggistica (ex art.8 delle

NCT del PRP);-devono essere evitati tagli di pendice superiore a 3,00 mt (art.15, comma “A4” delle NTA del PRG)”. **Si evidenzia che la suddetta proposta (appro-**

vata con D.C.C. N. 29 del 19.03.2009) non ha avuto concreta attuazione e pertanto le sue previsioni risultano inefficaci essendo scaduto il termine di dieci

anni dall'approvazione.

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma irregolare, morfologicamente in pendenza, confinante con la SP25bis – via Palmiro Togliatti del Comune di Montesilvano (PE), con presenza di vegetazione spontanea.

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo CI 2) e quella esistente (incolto).

L'immobile risulta libero. A seguito di richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Pescara, la stessa ha comunicato con pec del 2.05.25 che a nome dell'esecutata non risultano contratti registrati relativi ai terreni oggetto del pignoramento.

Dalla documentazione reperita non risulta la presenza di servitù o di altri diritti reali di godimento gravanti sul bene.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

La vendita è soggetta ad iva. **L'immobile in Montesilvano via Palmiro Togliatti – SP25bis - c.da Chiappinelli è meglio descritto nella C.T.U. redatta dall'Arch Di Nicco Margherita depositata il 12.02.2024.**

VALORE DI STIMA: Euro 452.725,00 (euro quattrocentocinquantaduemilasettecentoventicinque /00)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 452.725,00 (euro quattrocentocinquantaduemilasettecentoventicinque /00).

OFFERTA MINIMA: euro 339.543,75 (euro trecentotrentanovemilacinquecentoquarantatre /75)

Oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: euro 5.000,00 (euro cinquemila /00).

Vendita soggetta ad I.V.A.

VISITA DEGLI IMMOBILI:

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in vendita **entro quindici giorni dalla richiesta**. La richiesta è formulata **mediante il portale delle vendite pubbliche** e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art.560

c.p.c.)

REGIME DELLA VENDITA

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori dipendenza e pertinenze ad esse relative servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori e che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, 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.

Inoltre ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario, le spese relative alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura .

Modalità e termini di presentazione delle offerte

-L'offerta di acquisto (in bollo) può essere formulata esclusivamente con **modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica.

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 della offerta telematica.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità.

-All'offerta sono allegati: a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o- se scaduto-occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano); b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale); d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge , potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente- entro il momento del saldo prezzo); e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice ; f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; g) se l'offerta è for-

mulata 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 effettua l'offerta.

-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; oppure: b) 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, vanno 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 danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato 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 e 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 even-tualità, 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 non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

CAUZIONE

L'offerente deve versare una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione (la causale del bonifico conterrà la dicitura "versamento cauzione"), che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusi-

vamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. CC0280124521 intestato al Tribunale di Pescara procedura R.G.E. n. 251/24 acceso presso CARIFERMO – filiale di Pescara IBAN: IT55F0615015400CC0280124521

Il bonifico va 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) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara -il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione ha luogo 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.

TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE E DATA DELLA VENDITA

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del 17 novembre 2025 - La vendita avverrà il giorno immediatamente successivo ossia il 18 novembre 2025 alle ore 9,00.

Il 18 novembre 2025 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e seguenti cpc e delle prescrizioni speciali nella ordinanza di delega ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

ESAME DELLE OFFERTE

-L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale 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.

-Le buste telematiche contenenti le offerte non sono aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

Quindi, nel giorno e nell'ora fissate nell'avviso di vendita 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 nella presente ordinanza;

-verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;

-procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

I dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica. Il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE:

Il professionista verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso sia stata formulata unica offerta ammissibile e il valore offerto sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita l'offerta è accolta ed il bene

aggiudicato all'offerente. Laddove 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 è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della esistenza di circostanze specifiche e concrete (che indicarsi in ogni caso espressamente in 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;

GARA tra Gli Offerenti

Nell'ipotesi di **presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista procede ad avviare la gara tra gli offerenti , secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta , secondo il sistema dei plurimi rilanci.

Al fine di individuare l'offerta più alta si tiene conto- nell'ordine di seguito indicato- dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii)a parità di prezzo offerto, maggiori 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.

La gara ha inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le veri-

fiche di ammissibilità delle offerte ed ha termine finale alle ore 13,00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la 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 delle 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).

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.

I partecipanti ammessi alla gara possono formulare le offerte in aumento esclusivamente on-line tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, durante il periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Il professionista procede 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 base d'asta" 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 base d'asta" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazio-

ne, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e dagli adempimenti consequenziali.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggior 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 hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del professionista ha luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni successivi).

INDIVIDUAZIONE della MIGLIORE OFFERTA ed EVENTUALE AGGIUDICAZIONE:

Il professionista delegato procede alla individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

La DATA per le DETERMINAZIONI FINALI sulle OFFERTE: è fissata al primo giorno successivo alla scadenza del detto termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

_SALDO PREZZO di aggiudicazione:

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

Si precisa che è ammissibile il pagamento rateale del prezzo, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al GE.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto-corrente n. CC0280124521 intestato al Tribunale di Pescara procedura R.G.E. n. 251/24 acceso presso Carifermo - Filiale di Pescara - Codice IBAN: IT55F0615015400CC0280124521 : (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) ; oppure : ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva n. 251/24 RGE Tribunale di Pescara.

In caso di inadempimento della obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione è 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 (vendita senza incanto) e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per la emissione del provvedimento di cui all'art.587 cpc. 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 deve avvenire con le seguenti modalità:i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura 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 cc (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 dall'aggiudicatario alla procedura nel termine fissato; iii) Il professionista delegato tratterà il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato:1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione dell'ipoteca;2)verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria;3)quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art.2770 cc (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita,

richieda prontamente al giudice una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.

In alternativa l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art.41 comma 5 D.L.gs. n.385/1993.

Non è necessario richiedere altra autorizzazione al giudice per l'applicazione delle norme sopra indicate. Il Ge autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

SALDO SPESE:

Sono a carico dell'aggiudicatario 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), nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuarne il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 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). Ove dette somme doves-

sero 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 innanzitutto a titolo di spese ex art.1194 cc.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n.227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

A norma dell'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.03.85 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 120 giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

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 "purchè 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.

CONDIZIONI GENERALI dell'ASSEGNAZIONE

-Il professionista delegato provvede 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 provvede a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a 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) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento; iv) a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità prescritta dall'art.490 c.p.c. per ogni singolo esperimento di vendita do-

vrà effettuarsi, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art.571 c.p.c., secondo le seguenti modalità e termini:

a) Pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

A questo proposito, va rilevato che ai sensi del primo comma dell'art.490 l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito Internet del Ministero della Giustizia, in una area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", e che l'art.631 bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta la estinzione della procedura; rilevato ancora che ai sensi dell'artt.161 quater disp.att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita, sicchè appare efficiente affidare l'adempimento al medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet; la pubblicità sul portale è eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea spa, in qualità di soggetto legittimato.

B) L'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sono pubblicate sul sito internet www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea spa l'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società garantire 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

del l'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre informazioni per partecipare alla vendita;

C) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;

D) Pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

RINVIO

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno chiedersi presso lo studio del Professionista delegato

Dott. Aldo Marcotullio in Pescara viale G. Marconi 373 – tel 0854511408 – email: a.marcotullio@studiomarcotullio.com.

Pescara, 2 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Aldo Marcotullio

