

TRIBUNALE DI PESCARA

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILI**

**Con eventuale gara in modalità asincrona**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 36/23**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONI: DOTT. Dott.ssa MARGANELLA**

**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 28 ottobre 2025 alle ore 9,00 avanti a sè, 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 appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) Strada Provinciale n.56, al secondo piano di fabbricato vetusto di tipo rurale senza ascensore di tre piani fuori terra, con cantina al pianterreno, composto da soggiorno, tinello, cucina, tre camere da letto, due bagni, corridoio e due balconi; Il bene ha accesso da area urbana costituente Bene Comune Censibile su cui vanta proporzionali corrispondenti diritti unitamente agli altri manufatti edilizi pignorati. L'immobile che è parte di edificio risalente almeno all'anno 1937 come da mappa catastale rintracciata pres-

so l'Archivio di Stato, risulta ristrutturato completamente nell'anno 1983; esso è ubica-

to in zona agricola di P.R.G. adiacente al Cimitero comunale a distanza di circa Km

3,00 dal paese e a distanza di circa 5,00 dalla zona del Centro commerciale prossimo

all'Autostrada A14 e Città Sant'Angelo Marina. Identificato al catasto Fabbricati Fg

28, Part.198 Sub 7 Categoria A3 superficie mq 164,52; la vendita del bene non è

soggetta ad iva.

Il bene immobile confina con strada provinciale, vano scale ed area comune

(B.C.N.C. in C.F. al F.28 part.198 sub 2 e B.C.C. in C.F. al F.28 part.198 sub 14) pro-

prietà stessa ditta ( u..i.u. in C.F. al Fol. 28 p.lla 198 sub 16-18) e proprietà terzi

(u.i.u. in C.F. al F.28 part.198 subb 5-15- 17), salvo altri.

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

golarità amministrativa la C.T. U. (pagg.7-12-20-31 ) evidenzia che :"

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzio-

nata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli an-

cora vigenti a carico del proprietario debitore. ... L'immobile risulta di proprietà perso-

nale in quanto derivante da successione in morte del padre.. cui ha fatto seguito atto

di divisione fra coeredi del fabbricato rurale oggetto di denuncia, originariamente ri-

portato al Foglio 28 con particella 3, successivamente inglobata nella particella 198

costituente l'attuale fabbricato accatastato con le unità immobiliari costituenti, ivi

compresa area di pertinenza....L'intestazione al Catasto Fabbricati ...relativa

all'appartamento di cui al Foglio 28 particella 198 sub 7 risulta provenire da fabbricato

rurale cointestato nel catasto terreni... poiché manca il passaggio di proprietà derivan-

te da atto di divisione..., con il quale nell'anno 1982 il piano secondo viene trasferito

integralmente all'esecutato tramite suddivisione in porzioni per piano. Da ricerche

effettuate presso l'Archivio di Stato di Pescara è emerso che il fabbricato rurale, già

presente nella mappa dell'anno 19037 al Foglio 12 particella 3 con pressochè uguale

sagoma, risulta individuato con un'unica particella successivamente trasferita al Fo-

glio di mappa 28. Nell'atto di proprietà di provenienza del bene pignorato, però, sono

riportati i dati del Modello 6 approvato dall'U.T.E. di Pescara in data 26.07.1982 al

n.45, con il quale la particella n.3 del Foglio 28 veniva suddivisa in particelle 3/1 (ex

3/a), 3/2(ex 3/b) e 3/3 (ex 3/c) rispettivamente poste ai piani terra, primo, secondo....

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. L'immobile unitamente agli

altri manufatti edilizi pignorati, vanta proporzionali corrispondenti diritti su area urbana

distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particella 198 subalterno 14 di mq 1175 (cat

F/1) costituente BCC a partita speciale 0, derivante dal frazionamento dell'originaria

più ampia corte comune di cui al Foglio 28 Particella 198 Subalterno 1 (BCNC a tutti i

subalterni costituenti la particella); tale area urbana è stata frazionata per atto di DVI-

SIONE del 24.04.2006.... Risulta di pertinenza di tutti i manufatti edilizi pignorati il

cortile recintato provvisto di cancelli, in parte pavimentato e in parte a verde, costi-

tuyente area distaccata da precedente corte comune, distinto nel Catasto Fabbricati

del Comune di Città Sant'Angelo quale B.C.C.di cui al Foglio 28 particella 198 sub 14.

Risulta parte comune anche il vano scala a due rampe giungente al piano secondo

distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo quale B.C.N.C. di cui

al Foglio 28 particella 198 sub 2.

Risulta dall'elenco subalterni aggiornato al 29.01.2024 da associare all'immobile an-

che la scala di accesso distinta al catasto Fabbricati a partita speciale A quale

B.C.N.C. di cui al Foglio 28 particella 198 subalterno 2.

L'appartamento è nel complesso in normali condizioni conservative mentre la cantina

al piano terra si presenta in cattive condizioni per assenza di ogni opera di regolare

manutenzione... Sui terreni su cui sorgono gli immobili pignorati sussiste servitù di elettrodotto in favore di ENEL S.p.A. e contro l'esecutato.. per atto di costituzione di diritti reali titolo oneroso Notar Cristiano Napoleone del 31.10.1994 di cui al rep.n.146682, trascritto in Pescara il 21.11.1994 ai nn.11344 RG e 8058 RP.....

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, che vi risiede unitamente alla moglie e al figlio. ...L'area di sedime e pertinenza del bene è in Zona agricola di P.R.G. 4.43.2 soggetta all'art. 43 N.T.A..... L'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il fabbricato di cui il bene è parte risulta presente con sagoma pressochè identica già nella mappa catastale del Comune di Città Sant'Angelo del 1937 aggiornata fino all'anno 1941 come masseria... e pertanto esso risulta di costruzione anteriore sia alla data di entrata in vigore della prima Legge urbanistica n.1150/1942 che della successiva Legge 765/1967, che istituiva l'obbligo di titolo abilitativo anche per edifici costruiti al di fuori dei centri abitati e loro aree di espansione (se in presenza di PRG o PdF). Successivamente alla costruzione ovvero successivamente alla data dell'1.09.1967 di entrata in vigore della "Legge Ponte" per esso risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:-Licenza Edilizia n.69 del 5.07.1974...pe restauro fabbricato; -Concessione edilizia n-40/1982 del 20.07.1982 ... per ripristino fabbricato ad uso abitativo, con successiva variante in corso d'opera n.100/83 del 25.05.1984 e rilascio certificato di abitabilità del 21.12.1983.. per l'appartamento del secondo piano; concessione edilizia n.373/98 del 22.09.1998 ... per completamento dei lavori di cui alla C.E. n.40/82 e successiva variante n.100/83 relativamente a costruzione fabbricato per abitazione; concessione edilizia n.82/2001 allo stato attuale non reperibile presso l'archivio comunale ma superata da successivo Permesso di Costruzione che

riguarda il completamento dei lavori in essa previsti; -Permesso di costruire n.64 del 2.08.2007 per completamento lavori autorizzati al primo piano del fabbricato in C.E.

n.82/2001.... Non riguardante i beni pignorati. 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.

**BENE N.2** Piena proprietà di Magazzino ubicato a Città Sant'Angelo (PE) Strada Provinciale n.56; porzione di fabbricato rurale di un piano fuori terra ad uso magazzino con accesso diretto da area urbana costituente Bene Comune Censibile su cui vanta proporzionali corrispondenti diritti unitamente agli altri manufatti edilizi pignorati; esso presenta tratto di muratura laterale in comune con piccolo fabbricato ad uso stallette/pollaio. Identificato al catasto Fabbricati al Fg 28, Part.198, sub 9 Categoria C2 superficie mq 62.

Il bene immobile confina con distacco da strada provinciale, area comune (B.C.C. in C.F. al F.28 part.198 sub 14) proprietà stessa ditta a più lati (u.i.u. in C.F. al Fol. 28 p.lla 198 sub 10 e u.i.u. C. T. al F.28 part.294) e proprietà terzi (u.i.u. in C.F. al F.28 part.198 sub 8), salvo altri.

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pagg.8-13-32-35) evidenzia che :” L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a cari-

co del proprietario debitore....Il bene risulta personale in quanto acquisito in proprietà dall'esecutato per divisione da successione ereditaria;

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

L'immobile unitamente a tutti gli altri manufatti edilizi pignorati, vanta proporzionali corrispondenti diritti su area urbana distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particella 198 subalterno 14 di mq 1175 (cat F/1) costituente BCC a partita speciale 0, derivante dal frazionamento dell'originaria più ampia corte comune di cui al Foglio 28 Particella 198 Subalterno 1 (BCNC a tutti i subalterni costituenti la particella); tale area urbana è stata frazionata per atto di DIVISIONE del 24.04.2006....L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione, con finiture di scadente qualità. Risulta di pertinenza di tutti i manufatti edilizi pignorati il cortile recintato provvisto di cancelli, in parte pavimentato e in parte a verde, costituente area distaccata da precedente corte comune, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo quale B.C.C. di cui al Foglio 28 particella 198 sub 14. Sui terreni su cui sorgono gli immobili pignorati sussiste servitù di elettrodotto in favore di ENEL S.p.A. e contro l'esecutato.. per atto di costituzione diritti reali titolo oneroso Notar Cristiano Napoleone del 31.10.1994 di cui al rep.n.146682, trascritto in Pescara il 21.11.1994 ai nn.11344 RG e 8058 RP.....

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

L'area di sedime e pertinenza del bene è in Zona agricola di P.R.G. 4.43.2 soggetta all'art. 43 N.T.A.....

L'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967.

Il fabbricato di cui il bene è parte risulta presente con sagoma pressochè identica già nella mappa catastale del Comune di Città Sant'Angelo del 1937 aggiornata fino all'anno 1941 e pertanto esso risulta di costruzione anteriore sia alla data di entrata in vigore della prima Legge urbanistica n.1150/1942 che della successiva Legge 765/1967, che istituiva l'obbligo di titolo abilitativo anche per edifici costruiti al di fuori

dei centri abitati e loro aree di espansione (se in presenza di PRG o PdF). Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

**BENE N.3** Piena proprietà di Stalla ubicata a Città Sant'Angelo (PE) Strada Provinciale n.56; manufatto edilizio basso tripartito ad uso stallette/pollaiolo con tratto laterale di muratura in comune con l'adiacente magazzino di cui al Bene n.2, non ispezionabile all'interno in sede di sopralluogo, per il quale si è proceduto a verifica nella sagoma esterna ; il bene ha accesso da area urbana costituente Bene Comune Censibile su cui vanta proporzionali corrispondenti diritti unitamente agli altri manufatti edilizi pignorati. Identificato al catasto fabbricati Fg 28, Part.198, Sub 10 Categoria C6 superficie mq19.

Il bene immobile confina con distacco da strada provinciale, area comune (B.C.C. in C.F. al F.28 part.198 sub 14) proprietà stessa ditta a più lati (u.i.u. in C.F. al Fol. 28 p.lla 198 sub 9 e u.i.in C. T. al f.28part.294) salvo altri.

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pagg. 8-13-35) evidenzia che : " L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.....Il bene risulta personale in quanto acquisito in proprietà dall'esecutato per divisione da successione ereditaria. All'atto del sopralluogo l'immobile non risultava accessibile anche per la frapposizione di box auto amovibile per cui non è stata possibile l'ispezione all'interno per riscontro della distribuzione spaziale.

L'immobile unitamente agli altri manufatti edilizi pignorati, vanta proporzionali corrispondenti diritti su area urbana distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particella 198 subalterno 14 di mq 1175 (cat F/1) costituente BCC a partita speciale 0, derivan-

te dal frazionamento dell'originaria più ampia corte comune di cui al Foglio 28 Particella 198 Subalterno 1 (BCNC a tutti i subalterni costituenti la particella); tale area urbana è stata frazionata per atto di DVISIONE del 24.04.2006.... L'immobile, di scadenti qualità costruttive, è in cattive condizioni di conservazione; all'atto del sopralluogo non risultava ispezionabile al suo interno.. ....Risulta di pertinenza di tutti i manufatti edilizi pignorati il cortile recintato provvisto di cancelli, in parte pavimentato e in parte a verde, costituente area distaccata da precedente corte comune, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo quale B.C.C.di cui al Foglio 28 particella 198 sub 14.

Sui terreni su cui sorgono gli immobili pignorati sussiste servitù di elettrodotto in favore di ENEL S.p.A. e contro l'esecutato.. per atto di costituzione diritti reali titolo oneroso Notar Cristiano Napoleone del 31.10.1994 di cui al rep.n.146682, trascritto in Pescara il 21.11.1994 ai nn.11344 RG e 8058 RP.....

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: Registrazione contratto 13.12.2019- Scadenza contratto:30.11.2025- canone mensile E.50,00.

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara... l'immobile risulta locato con contratto.....che riguarda anche altro immobile pignorato con medesima destinazione d'uso distinto nel catasto fabbricati del Comune di cui sopra al Foglio 28 particella 198 subalterno12. Si precisa che nel suddetto contratto, relativamente al canone di locazione e alle modalità di pagamento, viene riportato testualmente quan-

to segue: "Il canone di locazione annuo è convenuto tra le parti in E.600,00 annuali. Il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore il canone sopra indicato a mezzo bonifico bancario. Il conduttore si obbliga a corrispondere, anticipatamente tramite bonifico bancario, n.4 annualità per un totale complessivo pari a euro 2.400,00 (due-

milaquattrocento/00). A partire dal quinto anno di locazione il canone verrà corrisposto alla scadenza di ciascun anno di utilizzo dei locali"..... L'area di sedime e pertinenza del bene è in Zona agricola di P.R.G. 4.43.2 soggetta all'art. 43 N.T.A.....L'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Il piccolo fabbricato ad uso stallette, adiacente a magazzino, risulta da atto di divisione per notar ... del 12.07.2006 di cui al n.10293 rep.e n.4407 racc. quale manufatto edilizio costruito in data anteriore all'1/09/1967 ovvero senza obbligo di titolo abilitativo ai sensi dell'art.31 comma 1 Legge 1150/1942.

**BENE N. 4** Piena proprietà di Magazzino ubicato a Città Sant'Angelo (PE) Strada Provinciale n.56;

Fabbricato rurale di un piano fuori terra ad uso magazzino con accesso diretto da area urbana costituente Bene Comune Censibile su cui vanta proporzionali corrispondenti diritti unitamente agli altri manufatti edilizi pignorati; esso è costituito da corpo di fabbrica a due altezze composto da due locali comunicanti e ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati al Fg 28, P.IIa 198, sub 11 Categoria C2 superficie mq 78,60.

Il bene immobile confina con distacco da strada provinciale, area comune (B.C.C. in C.F. al F.28 part.198 sub 14) proprietà stessa ditta a più lati (u.i.u. in C.F. al Foglio 28 part.198 sub 10-12 e u.i. in C.T. al F.28 p.IIa 294) e proprietà terzi (u.i.u. in C.F. al F.28 part.198 subb 15-17), salvo altri.

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pagg. 9-14-33-35) evidenzia che: " L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.....Il bene risulta personale in quanto acquisito in

proprietà dall'esecutato per divisione da successione ereditaria

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile unitamente agli altri manufatti edilizi pignorati, vanta proporzionali corrispondenti diritti su area urbana distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particella

198 subalterno 14 di mq 1175 (cat F/1) costituente BCC a partita speciale 0, derivante dal frazionamento dell'originaria più ampia corte comune di cui al Foglio 28 Particella

198 Subalterno 1 (BCNC a tutti i subalterni costituenti la particella); tale area urbana è stata frazionata per atto di DVISIONE del 24.04.2006...L'immobile risulta in

cattive condizioni di conservazione.....Risulta di pertinenza di tutti i manufatti edilizi pignorati il cortile recintato provvisto di cancelli, in parte pavimentato e in parte a verde, costituente area distaccata da precedente corte comune, distinto nel Catasto

Fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo quale B.C.C.di cui al Foglio 28 particella 198 sub 14.

Sui terreni su cui sorgono gli immobili pignorati sussiste servitù di elettrodotto in favore di ENEL S.p.A. e contro l'esecutato.. per atto di costituzione diritti reali titolo oneroso Notar Cristiano Napoleone del 31.10.1994 di cui al rep.n.146682, trascritto in

Pescara il 21.11.1994 ai nn.11344 RG e 8058 RP.....

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

L'area di sedime e pertinenza del bene è in Zona agricola di P.R.G. 4.43.2 soggetta all'art. 43 N.T.A...

L'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Il fabbricato ad uso magazzino risulta da atto di divisione per notar ... del

12.07.2006 di cui al n.10293 rep.e n.4407 racc. quale manufatto edilizio costruito in data anteriore all'1/09/1967 ovvero senza obbligo di titolo abilitativo ai sensi

dell'art.31 comma 1 Legge 1150/1942.

**BENE 5:** Piena proprietà di Stalla ubicato a Città Sant'Angelo (PE) Strada Provinciale

n.56; Manufatto edilizio basso di un piano fuori terra e quadripartito ad uso stallette

con latrina esterna, che presenta lesioni su parte della muratura, allo stato attuale

chiuso dallo stesso proprietario per motivi di sicurezza, per il quale si è proceduto a

verifica della sagoma esterna senza ispezione all'interno; il bene ha accesso da area

urbana costituente Bene Comune Censibile su cui vanta proporzionali corrispondenti

diritti unitamente agli altri manufatti edilizi pignorati. Identificato al catasto Fabbricati

al Fg. 28, Part.198 Sub 12 Categoria C6 superficie mq 39,50.

Il bene immobile confina con distacco da strada provinciale, area comune (B.C.C. in

C.F. al F.28 part.198 sub 14) proprietà stessa ditta a più lati (u.i.u. in C.F. al Fol. 28

p.la 198 sub 11-18 e u.i.in C. T. al F.28 part.294) e proprietà terzi (u.i.u. in C.F. al

F.28 part.198 sub 17), salvo altri.

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

golarità amministrativa la C.T. U. (pagg.9-14-33-35) evidenzia che : " L'immobile non

risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a cari-

co del proprietario debitore.....Il bene risulta personale in quanto acqui-

sito in proprietà dall'esecutato per divisione da successione ereditaria.... Date le pre-

carie condizioni in cui versa il bene, chiuso per ragioni di sicurezza dal proprietario

esecutato, non è stato possibile ispezionare l'interno per verificarne la distribuzione

spaziale.

L'immobile unitamente agli altri manufatti edilizi pignorati, vanta proporzionali corri-

spondenti diritti su area urbana distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particella

198 subalterno 14 di mq 1175 (cat F/1) costituente BCC a partita speciale 0, derivan-

te dal frazionamento dell'originaria più ampia corte comune di cui al Foglio 28 Particella 198 Subalterno 1 (BCNC a tutti i subalterni costituenti la particella); tale area urbana è stata frazionata per atto di DVISIONE del 24.04.2006.....Il bene è in stato di completo abbandono e in pessime condizioni di conservazione, con lesione su parte della muratura laterale.

Risulta di pertinenza di tutti i manufatti edilizi pignorati il cortile recintato provvisto di cancelli, in parte pavimentato e in parte a verde, costituente area distaccata da precedente corte comune, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo quale B.C.C. di cui al Foglio 28 particella 198 sub 14.

Sui terreni su cui sorgono gli immobili pignorati sussiste servitù di elettrodotto in favore di ENEL S.p.A. e contro l'esecutato.. per atto di costituzione diritti reali titolo oneroso Notar Cristiano Napoleone del 31.10.1994 di cui al rep.n.146682, trascritto in Pescara il 21.11.1994 ai nn.11344 RG e 8058 RP.....

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: registrazione contratto 13.12.2019- scadenza contratto 30.11.2025. canone mensile E.50,00.

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara....l'immobile risulta locato con contratto....che riguarda anche altro immobile pignorato con medesima destinazione d'uso distinto nel catasto fabbricati del Comune di cui sopra al Foglio 28 particella 198 subalterno 10. Si precisa che nel suddetto contratto, relativamente al canone di locazione e alle modalità di pagamento, viene riportato testualmente quanto segue: "Il canone di locazione annuo è convenuto tra le parti in E.600,00 annuali. Il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore il canone sopra indicato a mezzo bonifico bancario. Il conduttore si obbliga a corrispondere, anticipatamente tramite bonifico bancario, n.4 annualità per un totale complessivo pari a euro

2.400,00 (duemilaquattrocento/00). A partire dal quinto anno di locazione il canone verrà corrisposto alla scadenza di ciascun anno di utilizzo dei locali”...

L'area di sedime e pertinenza del bene è in Zona agricola di P.R.G. 4.43.2 soggetta all'art. 43 N.T.A...

L'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Il fabbricato ad uso stallette risulta da atto di divisione per notar ... del 12.07.2006 di cui al n.10293 rep.e n.4407 racc. quale manufatto edilizio costruito in

data anteriore all'1/09/1967 ovvero senza obbligo di titolo abilitativo ai sensi dell'art.31 comma 1 Legge 1150/1942.Si precisa che dalla mappa risalente all'anno 1937 tale manufatto compare già con sagoma di superficie inferiore all'attuale.

**BENE n.6:** Piena proprietà di Magazzino ubicato a Città Sant'Angelo (PE) Strada Provinciale n.56.Magazzino al piano terra di fabbricato rurale vetusto, con annessi servizi igienici, locale autoclave e ripostiglio con ingresso da vano scala; il bene ha accesso da area urbana costituente Bene Comune Censibile su cui vanta proporzio-

nali corrispondenti diritti unitamente agli altri manufatti edilizi pignorati e da porzione limitrofa non di proprietà ad uso frantoio. Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 28, Part.198 Sub 16 Categoria C2 superficie mq 92,00.

Il bene immobile confina con strada provinciale, vano scala ed area comuni (B.C.N.C. in C.F. al F.28 part.198 sub 2 e B.C.C. in C.F. al Fol.28 prt.198 sub 14) proprietà stessa ditta a più lati (u.i.u. in C.F. al Fol. 28 p.la 198 sub 7) e proprietà terzi (u.i.u. in C.F. al F.28 part.198 sub 15), salvo altri.

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pagg.9-14-34) evidenzia che :” L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico

del proprietario debitore.....Il bene risulta personale in quanto  
acquisito in proprietà dall'esecutato per divisione da successione ereditaria .....

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

L'immobile unitamente agli altri manufatti edilizi pignorati, vanta proporzionali corri-  
spondenti diritti su area urbana distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particella  
198 subalterno 14 di mq 1175 (cat F/1) costituente BCC a partita speciale 0, derivan-  
te dal frazionamento dell'originaria più ampia corte comune di cui al Foglio 28 Parti-  
cella 198 Subalterno 1 (BCNC a tutti i subalterni costituenti la particella); tale area  
urbana è stata frazionata per atto di DVISIONE del 24.04.2006...

L'immobile si trova, nel complesso, in cattive condizioni di conservazione.  
Risulta di pertinenza di tutti i manufatti edilizi pignorati il cortile recintato provvisto di  
cancelli, in parte pavimentato e in parte a verde, costituente area distaccata da pre-  
cedente corte comune, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Città

Sant'Angelo quale B.C.C.di cui al Foglio 28 particella 198 sub 14.  
Sui terreni su cui sorgono gli immobili pignorati sussiste servitù di elettrodotto in favo-  
re di ENEL S.p.A. e contro l'esecutato.. per atto di costituzione diritti reali titolo one-  
roso Notar Cristiano Napoleone del 31.10.1994 di cui al rep.n.146682, trascritto in  
Pescara il 21.11.1994 ai nn.11344 RG e 8058 RP.....

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.  
L'area di sedime e pertinenza del bene è in Zona agricola di P.R.G. 4.43.2 soggetta  
all'art. 43 N.T.A...

..... L'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione è antecedente  
al 01.09.1967. Il fabbricato di cui il bene è parte risulta presente con sagoma presso-  
chè identica già nella mappa catastale del Comune di Città Sant'Angelo del 1937 ag-

giornata fino all'anno 1941 come masseria... e pertanto esso risulta di costruzione

anteriore sia alla data di entrata in vigore della prima Legge urbanistica n.1150/1942

che della successiva Legge 765/1967, che istituiva l'obbligo di titolo abilitativo anche

per edifici costruiti al di fuori dei centri abitati e loro aree di espansione (se in presen-

za di PRG o PdF). Successivamente alla costruzione ovvero successivamente alla

data dell'1.09.1967 di entrata in vigore della "Legge Ponte" per esso risultano rilascia-

ti i seguenti titoli abilitativi:-Licenza Edilizia n.69 del 5.07.1974... pe restauro fabbrica-

to; -Concessione edilizia n-40/1982 del 20.07.1982 ... per ripristino fabbricato ad uso

abitativo, con successiva variante in corso d'opera n.100/83 del 25.05.1984 e rilascio

certificato di abitabilità ..... per l'appartamento del secondo piano; concessione edili-

zia n.373/98 del 22.09.1998 ....per completamento dei lavori di cui alla C.E. n.40/82 e

successiva variante n.100/83 relativamente a costruzione fabbricato per abitazione;

concessione edilizia n.82/2001 allo stato attuale non reperibile presso l'archivio co-

munale ma superata da successivo Permesso di Costruzione che riguarda il comple-

tamento dei lavori in essa previsti; -Permesso di costruire n.64 del 2.08.2007 per

completamento lavori autorizzati al primo piano del fabbricato in C.E. n.82/2001....

Non riguardante i beni pignorati. Non esiste la dichiarazione di conformità

dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE n. 7:** Piena proprietà di Tettoia ubicato a Città Sant'Angelo (PE) Strada Provin-

ciale n.56. Tettoia chiusa su tre lati al piano terra di fabbricato rurale vetusto in parte

ad uso abitativo di tre piani fuori terra, posta in posizione antistante la cantina

dell'appartamento di cui al Bene n.1; l'immobile ha accesso da rea urbana costituente

Bene Comune Censibile su cui vanta proporzionali corrispondenti diritti unitamente

agli altri manufatti edilizi pignorati e, allo stato attuale, presenta superficie non delimi-

tata rispetto alla porzione di tettoia laterale di proprietà di terzi. Identificato al catasto

Fabbricati Fg.28, Part.198, Sub 18 Categoria C7 superficie mq 23,50.

Il bene immobile confina con distacco da strada provinciale, area comune (B.C.C. in C.F. al F.28 part.198 sub 14) proprietà stessa ditta a più lati (u.i.u. in C.F. al Fol. 28 p.la 198 sub 7) e proprietà terzi (u.i.u. in C.F. al F.28 part.198 sub 17), salvo altri.

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pagg.10-15-34-38 ) evidenzia che :” L’immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.....Il bene ri-

sulta personale in quanto acquisito in proprietà dall’esecutato per divisione da successione ereditaria .....

Non sussiste corrispondenza catastale. Allo stato attuale risulta demolito il muro di suddivisione con bene limitrofo di altra proprietà e di medesima destinazione d’uso, da ripristinare.

L’immobile unitamente agli altri manufatti edilizi pignorati, vanta proporzionali corrispondenti diritti su area urbana distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particella 198 subalterno 14 di mq 1175 (cat F/1) costituente BCC a partita speciale 0, derivante dal frazionamento dell’originaria più ampia corte comune di cui al Foglio 28 Particella 198 Subalterno 1 (BCNC a tutti i subalterni costituenti la particella); tale area urbana è stata frazionata per atto di DVISIONE del 24.04.2006...

L’immobile risulta in pessime condizioni di conservazione.

Risulta di pertinenza di tutti i manufatti edilizi pignorati il cortile recintato provvisto di cancelli, in parte pavimentato e in parte a verde, costituente area distaccata da precedente corte comune, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Città Sant’Angelo quale B.C.C.di cui al Foglio 28 particella 198 sub 14.

Sui terreni su cui sorgono gli immobili pignorati sussiste servitù di elettrodotto in favore di ENEL S.p.A. e contro l'esecutato.. per atto di costituzione diritti reali titolo oneroso Notar Cristiano Napoleone del 31.10.1994 di cui al rep.n.146682, trascritto in Pescara il 21.11.1994 ai nn.11344 RG e 8058 RP.....

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

L'area di sedime e pertinenza del bene è in Zona agricola di P.R.G. 4.43.2 soggetta all'art. 43 N.T.A...

..... L'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Il fabbricato di cui il bene è parte risulta presente con sagoma pressochè identica già nella mappa catastale del Comune di Città Sant'Angelo del 1937 aggiornata fino all'anno 1941 come masseria... e pertanto esso risulta di costruzione anteriore sia alla data di entrata in vigore della prima Legge urbanistica n.1150/1942 che della successiva Legge 765/1967, che istituiva l'obbligo di titolo abilitativo anche per edifici costruiti al di fuori dei centri abitati e loro aree di espansione (se in presenza di PRG o Pdf).

Successivamente alla costruzione ovvero successivamente alla data dell'1.09.1967 di entrata in vigore della "Legge Ponte" per esso risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:-Licenza Edilizia n.69 del 5.07.1974...pe restauro fabbricato; -Concessione edilizia n-40/1982 del 20.07.1982 ... per ripristino fabbricato ad uso abitativo, con successiva variante in corso d'opera n.100/83 del 25.05.1984 e rilascio certificato di abitabilità ..... per l'appartamento del secondo piano;concessione edilizia n.373/98 del 22.09.1998 ....per completamento dei lavori di cui alla C.E. n.40/82 e

successiva variante n.100/83 relativamente a costruzione fabbricato per abitazione; concessione edilizia n.82/2001 allo stato attuale non reperibile presso l'archivio comunale ma superata da successivo Permesso di Costruzione che riguarda il completamento dei lavori in essa previsti; -Permesso di costruire n.64 del 2.08.2007 per

completamento lavori autorizzati al primo piano del fabbricato in C.E. n.82/2001....

Non riguardante i beni pignorati

**BENE N. 8:** Pieno proprietà di Terreno ubicato a Città Sant'Angelo (PE) Strada Provinciale. Terreno agricolo perlopiù ad uliveto con accesso diretto da strada provinciale, circostante l'area comune asservita ai manufatti edilizi pignorati e posto in prossimità di area cimiteriale. Identificato al catasto terreni Fg.28, Part.294, Porz.AA, Qualità seminativo – Fg.28 Part.294 Porz AB – Qualità uliveto, superficie mq 2.653,00.

Il bene immobile confina con strada provinciale, proprietà stessa ditta (u.i.u. in C.F. al Fol. 28 p.lla 198 sub 9-10-11-12) e proprietà terzi (u.i.u. in C.T. al fol 28 part.295) proprietà terzi (u.i.u. in C.F. al Fol. 28 part.241 e u.i. in C.T. al Fol.28 part.84) e proprietà terzi (u.i.in C.T. al Fol.28 part.364), salvo altri.

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pagg. 15-38-42) Il bene risulta personale in quanto acquisito in proprietà dall'esecutato per divisione da successione ereditaria ....

Sussiste sul terreno pignorato servitù di elettrodotto in favore di ENEL S.p.A. e contro l'esecutato.. per atto di costituzione diritti reali titolo oneroso Notar Cristiano Napoleone del 31.10.1994 di cui al rep.n.146682, trascritto in Pescara il 21.11.1994 ai

nn.11344 RG e 8058 RP.....L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: regi-

strazione contratto 13.12.2019- scadenza contratto:30.11.2029. Canone mensile E.16,66. Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara

...l'immobile risulta locato ...con contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 1.12.2019 e registrato in Atri... Nel merito del corrispettivo pattuito in contratto, si pre-

cisa che l'affitto è convenuto in euro 200,00 annui da pagarsi con bonifico anticipato di euro 1000 (pari a 5 annualità) mentre per le restanti annualità si stabilisce la corre-

sponsorione alla fine di ogni anno di utilizzo, previo adeguamento del canone alle variazioni annuali degli indici ISTAT del costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati.... Il terreno, secondo il P.R.G. attualmente vigente, si trova per l'intera superficie in Zona agricola con la precisazione che per il 52,6% è in Zona 4.43.2 soggetta all'art.43 N.T.A. e per il restante 47,4% in fascia di rispetto cimiteriale 6.67 soggetta all'Art.67 N.T.A.

Si precisa, in merito, agli immobili pignorati di cui al Foglio 28 particella 198 subb7-16-18 derivanti dal fabbricato rurale di cui al Foglio 28 particella 3, che non risultano reperiti presso l'Archivio di Stato di Pescara e l'Ufficio del Territorio di Pescara il Modello 6 di frazionamento del suddetto fabbricato rurale approvato dall'U.T.E. in data 26.07.1982 al n.45 e la voltura catastale relativa all'atto di Divisione Notar.... Dell'08.09.1982, di cui al numero 32324 e numero raccolta 7206, che mancano nelle visure storiche catastali prelevate. Quanto al bene presente nell'atto di pignoramento come distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo al foglio 28 particella 198 subalterno 14, esso è a partita 0 e risulta censibile comune a tutti i manufatti edilizi pignorati in quanto atto a consentire l'accesso ad essi dalla strada provinciale.

La vendita non è soggetta ad iva. **L'immobile in Città Sant'Angelo Strada Provinciale n.56 è meglio descritto nella C.T.U. redatta dall'Arch Michetti Rosalia depositata il 12.02.2024.**

**VALORE DI STIMA: Euro 219.100,00 (euro duecentodiciannovemilacento /00)**

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 92.432,81 (euro novantaduemilaquattrocentotrentadue/81 ).**

**OFFERTA MINIMA: euro 69.324,61 (euro sessantanovemilatrecentoventiquattro/61 ).**

Oltre oneri fiscali come per legge.

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: euro 1.000,00 (euro mille /00).**

**Vendita non 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**

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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 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 norma 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 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.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

IL GESTORE della VENDITA TELEMATICA è: Aste Giudiziarie Inlinea spa.

IL PORTALE del gestore della vendita telematica è: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il REFERENTE della PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

#### **OFFERTA**

-L'offerta 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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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; 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

(c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet del tribunale di Pescara [www.tribunale.pescara.it](http://www.tribunale.pescara.it)) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); e) se il soggetto offerente è minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

-In particolare l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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 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 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 dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

### **CAUZIONE**

La cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario con la causale "versamento cauzione", allegato all'offerta unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto. L'offerente deve versare, con le modalità telematiche, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. intestato al Tribunale di Pescara procedura R.G.E. n. 36/2023 - acceso presso CARIFERMO - filiale di Pescara IBAN: IT50P0615015400CC0280118332. Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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

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 delibazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento

della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

## 1. TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE E DATA DELLA

### VENDITA

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del 27 ottobre 2025 - La vendita avverrà il giorno immediatamente successivo ossia il 28 ottobre 2025 alle ore 9,00.

Il 28 ottobre 2025 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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del Professionista delegato;

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

-La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita -con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

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

- Verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- Verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i

termini sopra indicati;

- Procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara

tramite l'area riservata del sito internet 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 e che **il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi** o altri elementi distintivi in grado di assicu-

rare l'anonimato;

**VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE:**

Il professionista verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza.

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, il professionista procede come segue:

**In caso di presentazione 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 è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) Se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta),

l'offerta è 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 della esistenza di

circostanze specifiche e concrete (che saranno indicate 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

**In caso di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) Il professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo e comunque nella ordinanza di delega).

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 ag-

giudicato al miglior offerente come sopra individuato;

-Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior

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

#### **GARA tra gli OFFERENTI**

-La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

#### **IN CASO DI PLURIME OFFERTE AMMISSIBILI:**

Il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale 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 consen-

ASTE GIUDIZIARIE

tire 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);

- 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 fi-

nale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine

dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successi-

vo; 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 ge-

store della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggior offerta

formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in au-

mento 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.

**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 con-

dizioni 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);

**PAGAMENTO RATEALE DEL PREZZO**

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

**Informazioni per l'aggiudicatario**

**SALDO PREZZO di aggiudicazione:**

Il versamento del saldo prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, 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 salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale;

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto-corrente n. intestato al Tribunale di Pescara procedura R.G.E. n.

36/23 acceso presso Carifermo - Filiale di Pescara – Codice IBAN:

IT50P0615015400CC0280118332 : (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. 36/2023 RGE Tribunale di Pescara.

In caso di inadempimento della obbligazione di pagamento del prezzo: i)

l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cau-

zione sono acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare imme-

diatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo

tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto,

trasmettendo gli atti al Giudice per la emissione del provvedimento di cui all'art.587

cpc; che 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 professionista delegato con le modalità sopra in-**

**dicate; ii) il professionista delegato verserà l'80% dell'importo al creditore fon-**

**diario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della par-**

**te 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, con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di

comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di

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 pre-

cisazione 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 cre-

ditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario,

il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato dall'aggiudi-

catario alla procedura nel termine fissato. Il professionista delegato tratterrà il restan-

te 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 SPESE:**

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 che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario

(somma pari al 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 im-

putate 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 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immo-

bili ed accessori, ivi compresa la parte di compenso spettante al professionista per le

operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice della esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipote-

che, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su

richiesta del professionista delegato e recuperate direttamente in sede di distribuzio-

ne del ricavato in rango privilegiato ex art.2770 cc con precedenza ex art.2777 cc

anche sui crediti ipotecari.

A norma dell'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 l'aggiudicatario, qualora la costruzio-

ne 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.

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 purchè nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purchè 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, purchè entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori gli interessi e le spese.

A norma dell'art.40 L.47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1.10.1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L.47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art.136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "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.

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

-risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;

-risultino versate le prime due rate dell'oblazione

Fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

In ogni caso per le opere realizzate anteriormente all'1.09.1967 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 della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v.Cass.6162/06).

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, c.p.c., 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.

#### **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 su-  
periore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versa-

mento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice,  
all'esito del versamento, al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferi-

mento.

#### GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante  
pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presen-  
tazione delle offerte ai sensi dell'art.571 c.p.c. **e mediante:**

a) Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. A tal  
specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a..

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,

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](http://www.astegiudiziarie.it) e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet

[Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it). La Società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA spa garantisce la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv); Con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.

C) 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.

#### **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](mailto:a.marcotullio@studiomarcotullio.com) .

Pescara, 2 luglio 2025



Il Professionista Delegato



Dott. Aldo Marcotullio



