

Tribunale di Pescara
Liquidazione Giudiziale n. 18/2024 RG

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Colantonio
Curatore: Avv. Antonella Santeusanio

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili di seguito indicati e

premessato che

- il Tribunale di Pescara con provvedimento del 11/04/2024 ha dichiarato la liquidazione giudiziale n. 18/2024 r.g.;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

AVVISA

che il giorno 01/10/2025 alle ore 10:00 procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi vendita a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA
"BASE DI OFFERTA".**

LOTTO 1

Bene 1) Diritti di piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione categoria A/2 posto al piano 3/sottotetto - interno 8/a di un fabbricato condominiale denominato "Narciso" (fabbricato A2) facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, di vani 3,5.

L'appartamento, con accesso dalla scala A, distinto con numero interno 8A, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, cameretta, W.C. e ripostiglio, oltre ai balconi a livello posti sui lati Nord-Est e Nord-Ovest.

Detto appartamento presenta superficie lorda di mq 48,80 circa oltre la superficie lorda complessiva dei balconi di mq 19,75 circa.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Pescara – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Pescara:

- **Foglio 35, particella 2866, sub. 44, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani r.c. € 442,86**

L'immobile confina con pianerottolo e vano scala comuni individuati dal foglio 35 particella 2866 sub 1 (b.c.n.c.); con l'appartamento individuato dal foglio 35 particella 2866 sub 43; con distacco di corte verso via Tirino; con distacco verso Strada Colle Carullo; salvo altri.

Disponibilità del bene: *occupato con contratto transitorio fino all'aggiudicazione del bene.*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza delle seguenti difformità:*

- *nella planimetria catastale è indicata un'altezza massima di m 3,0 a fronte di quella rilevata di m 2,90 circa, mentre l'altezza minima è indicata di m 1,80 a fronte di quella rilevata di m 1,82 circa;*
- *in detta planimetria non risulta rappresentato l'ingombro in proiezione del tratto di copertura piana (di m 1,52 x 1,58 circa) avente altezza costante di m 3,03 circa esistente in prossimità della porta-finestra del vano ingresso/soggiorno (lato Nord-Est del fabbricato).*

Per una più esatta rappresentazione dello stato di fatto, si deve procedere alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo viene quantificato in complessivi € 550,00, comprensivi di diritti catastali ed onorario professionale."

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 27/11/2024 (Prot N. 236518/2024 – risulta che l'immobile ricade nella Sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" - Comparto 10.10 (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).

Il Comprensorio 10.10 (ricadente in zona di P.R.G. B4 - Completamento e ristrutturazione normato dall'art. 28 delle N.T.A.) è regolato da Convenzione Edilizia stipulata a rogito Notaio Maria Pantalone Balice del 26/04/2004 Rep. 3385 trascritta a Pescara il 02/05/2007 al N. 8509 R.G. e N. 5401 R.P a favore del Comune di Pescara.

I fabbricati A1 e A2 sono stati realizzati a seguito di progetti presentati dalla XXXXXXXXXX, con sede in Pescara (PE), Cod. Fisc./P.IVA XXXXXXXXXXXX ed approvati con:

- Permesso di Costruire N. 288/07 rilasciato in data 26/09/2007;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera N. 234/09 rilasciato in data 11/09/2009;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) Prot. n. 148758 del 14/10/2011 per lavori di "Recupero Abitativo dei Sottotetti".

Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. n. 154873/11 - 157999/11 del 02/05/2012.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Bene 2) Diritti di piena proprietà su locale deposito/magazzino posto al piano primo sottostrada (S1) del fabbricato condominiale denominato "Tulipano" (fabbricato A1) facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6.

Il locale deposito/magazzino (distinto come "ripostiglio 5") presenta superficie lorda di mq 5,80 circa e altezza interna di m 2,70 circa.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Pescara – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Pescara:

- **Foglio 35, particella 2866, sub. 65, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq., r.c. € 18,85**

L'immobile confina con area di manovra su due lati e da scala comune individuate dal foglio 35 particella 2866 sub 1 (b.c.n.c.); salvo altri.

Disponibilità del bene: libero.

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale salvo alcune lievi differenze metriche rientrati nelle tolleranze.*

Si evidenzia che sulla parete interna lato Sud-Est del locale è presente un varco che permette l'accesso ad uno spazio con altezza massima di m 1,32 circa posto al di sotto della scala comune.

Detto spazio non risulta rappresentato nella planimetria catastale e dovrà essere murato non essendo assentito."

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 27/11/2024 (Prot N. 236518/2024 – risulta che l'immobile ricade nella Sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" - Comparto 10.10 (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).

Il Comprensorio 10.10 (ricadente in zona di P.R.G. B4 - Completamento e ristrutturazione normato dall'art. 28 delle N.T.A.) è regolato da Convenzione Edilizia stipulata a rogito Notaio Maria Pantalone Balice del 26/04/2004 Rep. 3385 trascritta a Pescara il 02/05/2007 al N. 8509 R.G. e N. 5401 R.P a favore del Comune di Pescara.

I fabbricati A1 e A2 sono stati realizzati a seguito di progetti presentati dalla XXXXXXXXXX, con sede in Pescara (PE), Cod. Fisc./P.IVA XXXXXXXXXXXX ed approvati con:

- Permesso di Costruire N. 288/07 rilasciato in data 26/09/2007;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera N. 234/09 rilasciato in data 11/09/2009;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) Prot. n. 148758 del 14/10/2011 per lavori di "Recupero Abitativo dei Sottotetti".

Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. n. 154873/11 - 157999/11 del 02/05/2012.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Bene 3) Diritti di piena proprietà su posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche.

Il posto auto scoperto (contraddistinto con il N. 11) presenta superficie catastale di mq 12,0 ed è accessibile dal cancello carrabile su via Tirino.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Pescara – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Pescara:

- **Foglio 35, particella 2866, sub. 97, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., r.c. € 15,49**

L'immobile confina con l'area di manovra individuata dal foglio 35 particella 2866 sub 1 (b.c.n.c.); con recinzione verso via Tirino; con il posto auto scoperto individuato dal foglio 35 particella 2866 sub 96; con il posto auto scoperto individuato dal foglio 35 particella 2866 sub 98; salvo altri.

Disponibilità del bene: *libero.*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto riporta: "*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.*"

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara in data 27/11/2024 (Prot N. 236518/2024 – risulta che l'immobile ricade nella Sottozona B4 "Completamento e ristrutturazione" - Comparto 10.10 (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).

Il Comprensorio 10.10 (ricadente in zona di P.R.G. B4 - Completamento e ristrutturazione normato dall'art. 28 delle N.T.A.) è regolato da Convenzione Edilizia stipulata a rogito Notaio Maria Pantalone Balice del 26/04/2004 Rep. 3385 trascritta a Pescara il 02/05/2007 al N. 8509 R.G. e N. 5401 R.P a favore del Comune di Pescara.

I fabbricati A1 e A2 sono stati realizzati a seguito di progetti presentati dalla XXXXXXXXXX, con sede in Pescara (PE), Cod. Fisc./P.IVA XXXXXXXXXXXX ed approvati con:

- Permesso di Costruire N. 288/07 rilasciato in data 26/09/2007;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera N. 234/09 rilasciato in data 11/09/2009;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) Prot. n. 148758 del 14/10/2011 per lavori di "Recupero Abitativo dei Sottotetti".

Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. n. 154873/11 - 157999/11 del 02/05/2012

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti,

ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 63.348,00

Offerta minima: € 47.511,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: Vendita soggetta ad I.V.A. e imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

LOTTO 2

Bene 4) Diritti di piena proprietà su posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche.

Il posto auto scoperto (contradistinto con il N. 6) presenta superficie catastale di mq 12,0 ed è accessibile dal cancello carrabile su via Tirino.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Pescara - Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Pescara:

- **Foglio 35, particella 2866, sub. 104, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., r.c. € 15,49**

L'immobile confina con l'area di manovra e la corte comune individuate dal foglio 35 particella 2866 sub 1 (b.c.n.c.); con il posto auto scoperto individuato dal foglio 35 particella 2866 sub 103; con il posto auto scoperto individuato dal foglio 35 particella 2866 sub; salvo altri.

Disponibilità del bene: libero.

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto riporta: *"Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale."*

L'esperto per la regolarità edilizia riporta: *"Il complesso residenziale denominato "Residence Colle dei Fiori" è stato realizzato su un'area edificabile facente parte del P.U.E. Comprensorio 10.10 di via Tirino ed è costituito dai Lotti A, B e C.*

In particolare, il "Lotto A", costituito da due fabbricati denominati "Tulipano" (fabbricato A1) e "Narciso" (fabbricato A2), è stato realizzato su area edificabile estesa per circa 3.540 mq ottenuta dalla fusione dei

terreni individuati dal foglio 35 particella 2724 (ex part. 9) di mq 724; particella 2726 (ex part. 14) di mq 478; particella 2728 (ex part. 25) di mq 159; particella 2733 (ex part. 363) di mq 1641; particella 2742 (ex part. 891) di mq 30; particella 2749 (ex part. 2323) di mq 508.

Attualmente il "Lotto A", catastalmente identificato dal foglio 35 particella 2866 - Ente Urbano, ha superficie di mq 3.620 e comprende anche la particella 2856 (ex part. 2230) di mq 80 che non concorre volumetricamente al progetto ma va solo ad aumentare l'area esterna dei fabbricati.

Il suddetto Comprensorio 10.10 (ricadente in zona di P.R.G. B4 - Completamento e ristrutturazione normato dall'art. 28 delle N.T.A.) è regolato da Convenzione Edilizia stipulata a rogito Notaio Maria Pantalone Balice del 26/04/2004 Rep. 3385 trascritta a Pescara il 02/05/2007 al N. 8509 R.G. e N. 5401 R.P a favore del Comune di Pescara.

I fabbricati A1 e A2 sono stati realizzati a seguito di progetti presentati dalla XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Pescara (PE), Cod. Fisc./P.IVA XXXXXXXXXXXXXXXX ed approvati con:

- Permesso di Costruire N. 288/07 rilasciato in data 26/09/2007;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera N. 234/09 rilasciato in data 11/09/2009;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) Prot. n. 148758 del 14/10/2011 per lavori di "Recupero Abitativo dei Sottotetti".

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 4.800,00

Offerta minima: € 3.600,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: Vendita soggetta ad I.V.A. e imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

LOTTO 3

Bene 5) Diritti di piena proprietà su posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest dell'area scoperta del Lotto "A" facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori", sito a Pescara (PE) in via Tirino N. 185/6, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche.

Il posto auto scoperto (contraddistinto con il N. 28) presenta superficie catastale di mq 12,0 ed è accessibile dal cancello carrabile su via Tirino.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Pescara – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Pescara:

- **Foglio 35, particella 2866, sub. 121, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., r.c. € 15,49**

L'immobile confina con su due lati con l'area di manovra/corte comune individuata dal foglio 35 particella 2866 sub 1 (b.c.n.c.); con il posto auto scoperto individuato dal foglio 35 particella 2866 sub 120; salvo altri.

Disponibilità del bene: libero.

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto riporta: *"Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale."*

L'esperto per la regolarità edilizia riporta: *"Il complesso residenziale denominato "Residence Colle dei Fiori" è stato realizzato su un'area edificabile facente parte del P.U.E. Comprensorio 10.10 di via Tirino ed è costituito dai Lotti A, B e C.*

In particolare, il "Lotto A", costituito da due fabbricati denominati "Tulipano" (fabbricato A1) e "Narciso" (fabbricato A2), è stato realizzato su area edificabile estesa per circa 3.540 mq ottenuta dalla fusione dei terreni individuati dal foglio 35 particella 2724 (ex part. 9) di mq 724; particella 2726 (ex part. 14) di mq 478; particella 2728 (ex part. 25) di mq 159; particella 2733 (ex part. 363) di mq 1641; particella 2742 (ex part. 891) di mq 30; particella 2749 (ex part. 2323) di mq 508.

Attualmente il "Lotto A", catastalmente identificato dal foglio 35 particella 2866 - Ente Urbano, ha superficie di mq 3.620 e comprende anche la particella 2856 (ex part. 2230) di mq 80 che non concorre volumetricamente al progetto ma va solo ad aumentare l'area esterna dei fabbricati.

Il suddetto Comprensorio 10.10 (ricadente in zona di P.R.G. B4 - Completamento e ristrutturazione normato dall'art. 28 delle N.T.A.) è regolato da Convenzione Edilizia stipulata a rogito Notaio Maria Pantalone Balice del 26/04/2004 Rep. 3385 trascritta a Pescara il 02/05/2007 al N. 8509 R.G. e N. 5401 R.P a favore del Comune di Pescara.

I fabbricati A1 e A2 sono stati realizzati a seguito di progetti presentati dalla XXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Pescara (PE), Cod. Fisc./P.IVA XXXXXXXXXXXXX ed approvati con:

- Permesso di Costruire N. 288/07 rilasciato in data 26/09/2007;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera N. 234/09 rilasciato in data 11/09/2009;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) Prot. n. 148758 del 14/10/2011 per lavori di "Recupero Abitativo dei Sottotetti".

Lo stesso segnala: "A favore del posto auto scoperto oggetto di stima (individuato dal foglio 35 particella 2866 sub 121) e di altri posti auto scoperti, risulta una servitù di passaggio pedonale gravante sul posto auto scoperto individuato dal sub 111.

Infatti, nell'atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito per Notaio Erminia Amicarelli del 18/12/2009 Rep. N. 101481/19193, trascritto a Pescara il 23/12/2009 al N. 21806 R.G. e N. 12390 R.P. leggasi che "La parte Venditrice costituisce a carico della porzione distinta in catasto al foglio 35 particella 2866 subalterno 111 ed a favore delle porzioni individuate in catasto al foglio 35 particella 2866 subalterni 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 121 una servitù di passaggio pedonale al fine di accedere alla corte comune."

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti,

ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 4.800,00

Offerta minima: € 3.600,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: Vendita soggetta ad I.V.A. e imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

LOTTO 4

Bene 6) Diritti di piena proprietà su posto auto scoperto al piano terra, lato Nord-Ovest del fabbricato condominiale denominato "Primula" (fabbricato B1) facente parte del complesso immobiliare "Residence Colle dei Fiori" sito alla Strada Colle Carullo N. 71, in zona periferica/collinare, servita da strade pubbliche. Il posto auto scoperto presenta superficie catastale di mq 14,0.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Pescara – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Pescara:

- **Foglio 35, particella 2876, sub. 62, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq., r.c. € 18,08**

L'immobile confina con area comune (accesso al fabbricato condominiale), con il vano scale e ascensore comuni tutti individuati dal foglio 35 particella 2876 sub 1 (b.c.n.c.); con il posto auto scoperto individuato dal foglio 35 particella 2876 sub 61; salvo altri.

Disponibilità del bene: libero.

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto riporta: *"Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale."*

L'esperto per la regolarità edilizia riporta: *"Il complesso residenziale denominato "Residence Colle dei Fiori" è stato realizzato su un'area edificabile facente parte del P.U.E. Comprensorio 10.10 di via Tirino ed è costituito dai Lotti A, B e C.*

In particolare, il "Lotto B", costituito da due fabbricati denominati "Primula" (fabbricato B1) e "Gelsomino" (fabbricato B2), è stato realizzato su area edificabile estesa per circa 1.683 mq ottenuta dalla fusione dei terreni individuati dal foglio 35 particella 2737 (ex part. 363) di mq 6; particella 2738 (ex part. 582) di mq

717; particella 2744 (ex part. 1342) di mq 362; particella 2747 (ex part. 1343) di mq 281; particella 2751 (ex part. 323) di mq 317.

Attualmente il "Lotto B", catastalmente identificato dal foglio 35 particella 2876 - Ente Urbano, ha superficie di mq 1.683.

Il suddetto Comprensorio 10.10 (ricadente in zona di P.R.G. B4 - Completamento e ristrutturazione normato dall'art. 28 delle N.T.A.) è regolato da Convenzione Edilizia stipulata a rogito Notaio Maria Pantalone Balice del 26/04/2004 Rep. 3385 trascritta a Pescara il 02/05/2007 al N. 8509 R.G. e N. 5401 R.P a favore del Comune di Pescara.

I fabbricati B1 e B2 sono stati realizzati a seguito di progetti presentati dalla XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Pescara (PE), Cod. Fisc./P.IVA XXXXXXXXXXX ed approvati con:

- Permesso di Costruire N. 022/08 rilasciato in data 18/02/2008;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera N. 083/10 rilasciato in data 22/03/2010."

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 5.600,00

Offerta minima: € 4.200,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: Vendita soggetta ad I.V.A. e imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

Si fa presente che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, 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 Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale “RG N. 18/2024 lotto __, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata.

Nell’ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 01/10/2025 al 08/10/2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all’aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l’aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell’offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 90 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"RG N. 18/2024 lotto [] saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. C.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec vendite@pec.astetelematiche.it le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio scelto dalla parte aggiudicataria operante nel distretto di Pescara.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissis il nominativo del soggetto ammesso alla presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00
- email: vendite@astegiudiziarie.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno, 07/07/2025

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.