

TRIBUNALE DI PESCARA

GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 3589/23 RG
INCIDENTALE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 265/14 RGE

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Alessandro Migliorati, con Studio in Pescara, alla Via C. Battisti, n. 177, custode e professionista delegato alle operazioni di vendita nel giudizio di divisione n. 3589/23 RG, giusta nomina resa dal Tribunale con ordinanza del 8.09.2024,

AVVISA

che si procede alla vendita dei seguenti beni costituenti

LOTTO UNICO

Piena proprietà in Catignano (Pe), alla C.da Varano 36, a 3,5 km dal centro abitato, di:

a) *Fabbricati:*

Bene n. 1 - Complesso di fabbricati a destinazione abitativa e di servizio, ubicato su terreni agricoli a seminativi e oliveti, dotati di un vaso in terra per la raccolta di acqua di falda, utilizzabile a fini irrigui. I fabbricati consistono in quattro corpi distinti indicati nella relazione di stima come A-B-C-D, disposti su due file parallele disposte in direzione NORD_SUD e che delimitano un'area cortilizia comune. I quattro corpi di fabbricati hanno le seguenti destinazioni: A e C sono abitativi, ciascuno di due piani f.t. e dotati di locali di servizio; attiguo al corpo A vi è inoltre un portico; D è una ex stalla, attualmente adibita a locali di ricovero; B comprende due rimesse contigue e un fienile; nella corte si trovano inoltre un piccolo manufatto adibito a forno, secondo l'uso tradizionale, e una piazzola sulla quale è installato il serbatoio del GPL. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 201, Categoria A3.

b) *Terreni agricoli* (facenti parte di un fondo costituito da seminativi ed oliveti, per una superficie complessiva di Ha 6.05.00, con circa 250 olivi varietà locali in coltura specializzata, sul quale è ubicato un vaso in terra per la raccolta di acqua di falda utilizzabile a fini irrigui ed è dotato di fabbricati abitativi e di servizio):

Bene n. 2 - Terreno agricolo a seminativo, identificato in Catasto Terreni al fg. 15, part. 12, qualità seminativo.

Bene n. 3 - Terreno agricolo a seminativo, identificato in Catasto Terreni al fg. 15, part. 17, qualità seminativo.

Bene n. 4 - Terreno agricolo a seminativo, identificato in Catasto Terreni al fg. 15, part. 30 porz. AA, qualità seminativo, e porz. AB, qualità oliveto.

Bene n. 5 - Terreno agricolo a seminativo arborato, identificato in Catasto Terreni al fg. 15, part. 76, porz. AA, qualità seminativo, e porz. AB, qualità seminativo arborato.

Bene n. 6 - Terreno agricolo a oliveto, identificato in Catasto Terreni al fg. 15, part. 77, qualità oliveto.

Bene n. 7 - Terreno agricolo a seminativo arborato identificato in Catasto Terreni al fg. 15, part. 78, porz. AA, qualità oliveto, e porz. AB, qualità vigneto

Bene n. 8 - Terreno agricolo a seminativo arborato identificato in Catasto Terreni al fg. 15, part. 203, qualità seminativo.

Bene n. 9 - Terreno agricolo a seminativo, identificato in Catasto Terreni al fg. 15, part. 83, qualità seminativo.

Bene n. 10 - Terreno agricolo a seminativo, identificato in Catasto Terreni al fg. 15, part. 94, qualità seminativo.

Bene n. 11 - Terreno agricolo a seminativo arborato, identificato in Catasto Terreni al fg. 15, part. 202, porz. A, qualità oliveto, e porz. B, qualità seminativo.

Destinazione urbanistica di tutti i beni: "zona e attività agricole normali soggetta in parte a vincolo (p.a.i.) – zona inedificabile per osservanza piano assetto idrogeologico – Regione Abruzzo" (art. 35 e 51 delle N.T.A. della Variante Generale al Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Catignano).

Valore di stima: € 237.230,40
Prezzo base d'asta: € **118.615,20**
Offerta minima: € 88.961,40

• • •

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è 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 dall'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.

I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, su richiesta dell'aggiudicatario.

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

Agli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Immobili meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto, Dott. Agr. Mario D'Auro.
E' da precisarsi, rispetto a quanto ivi riportato, che

- a) oggetto di vendita è l'intera proprietà, trattandosi di beni non suscettibili di divisione in natura;
- b) è stata completamente rimossa e non sostituita la copertura in eternit dal fabbricato B del bene n. 1 (cfr. pag. 35 relazione di stima);
- c) taluni infissi ed altre componenti in alluminio sono state sottratte da ignoti.

Le richieste di visita degli immobili da parte degli interessati potranno essere formulate mediante il portale delle vendite pubbliche, senza essere rese note a persona diversa dal custode.

Pertanto, è fissata per il giorno **7 ottobre 2025**, alle ore 11,30, in Pescara alla Via C. Battisti 177 presso lo Studio del sottoscritto professionista delegato, l'esperimento di **vendita senza incanto**, alle seguenti condizioni:

1. Il gestore della vendita telematica è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., il cui portale è www.astetelematiche.it, ed il referente della procedura è il sottoscritto professionista delegato;
2. Chiunque, tranne il debitore esecutato, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.;

3. Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero di Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it;
4. L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non potrà essere revocata prima di 120 giorni;
5. All'offerta dovranno essere allegati:
 - copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione, effettuato tramite bonifico bancario sul conto intestato a Tribunale di Pescara – giudizio di divisione n. 3589/23 RG, IBAN IT51L084731540000000156038;
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet "www.Procedure.it");
 - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del provvedimento (per es. certificato di vigenza del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata agli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare);
6. L'offerta andrà, in via alternativa, sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che i) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. 68/2005, ii) 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 D.M. 32/15);
7. L'offerta ed i relativi allegati andranno inviati all'indirizzo PEC del Ministero di Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it entro le ore 12.00 del giorno 6.10.2025;
8. 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;
9. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (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;
10. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica e da questi agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità; solo in tal caso le offerte, formulate con modalità non telematiche ma con stesso contenuto di quelle telematiche, dovranno essere presentate, insieme con gli allegati, in busta chiusa presso lo Studio del professionista delegato in Pescara alla Via C. Battisti 177;
11. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ex art. 15, 1° co., D.M. 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
12. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura;

13. La cauzione è da versare esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Pescara – giudizio di divisione n. 3589/23 RG", IBAN IT51L084731540000000156038 con la causale "versamento cauzione". L'importo minimo della cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, è pari al 10% del prezzo offerto (non del prezzo base). La contabile dell'eseguito bonifico andrà allegata all'offerta unitamente alla fotocopia di un documento d'identità non scaduto. Ove al momento dell'apertura della busta la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile e, dunque, esclusa. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
14. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato all'offerente -con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione stessa- nel termine di tre giorni lavorativi, decorrenti, in caso di ammissione dell'offerente alla gara, dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
15. Nell'offerta d'acquisto può chiedersi l'autorizzazione al versamento del saldo prezzo mediante rateizzazione per una durata non superiore a dodici mesi dall'aggiudicazione. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se contenuta in detto arco temporale ed in presenza di giustificati motivi che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del professionista delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa. Ove accolta l'istanza di rateizzazione, il mancato versamento anche di una sola rata nel termine di giorni dieci dalla relativa scadenza determinerà la decadenza dall'aggiudicazione ed il definitivo incameramento da parte della procedura della cauzione e delle ulteriori somme corrisposte; l'aggiudicatario ammesso alla rateizzazione che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto a condizione che sia presentata fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, come meglio precisato nell'ordinanza di vendita;
16. Nella sopra indicata data del 7.10.2025 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche appresso descritte, previa abilitazione dei partecipanti (i cui nominativi, sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica, verranno sostituiti con pseudonimi a tutela dei rispettivi dati personali);
17. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute -almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
18. In caso di deposito di una sola offerta ammissibile
 - di importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;
 - di importo inferiore per non più di un quarto al prezzo base, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente, salvo il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
19. In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato avvierà tra gli offerenti la gara sull'offerta più alta, con le forme della "vendita asincrona", secondo il sistema dei plurimi rilanci;
20. In ipotesi di avvio della gara tra più offerenti, costoro potranno formulare offerte in rilancio, con le modalità che seguono, entro le ore 13,00 del 9.10.2025;
21. Ove pervengano rilanci negli ultimi quindici minuti precedenti la scadenza del termine, questa sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori quindici minuti e così di seguito, in caso di altri rilanci, fino a mancata presentazione di offerte in aumento, per un massimo di dodici prolungamenti, pari a tre ore;
22. I partecipanti ammessi alla gara telematica potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
23. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà, a mezzo posta elettronica certificata e tramite SMS, a tutti i partecipanti la maggiore offerta ed al referente anche l'elenco delle offerte in aumento e di coloro che le hanno effettuate;
24. Il giorno 10.10.2025, successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, il delegato assumerà le determinazioni finali sulle offerte e, verificata l'eventuale formulazione di rilanci, procederà:
 - A) ove ve ne siano stati, ad aggiudicare il bene a favore di chi abbia offerto il prezzo più alto senza che nel termine previsto vi siano state ulteriori offerte in rilancio; se, tuttavia, il

prezzo più alto risultante all'esito della gara sarà inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita se sono state presentate istanze di assegnazione;

- B) ove non ve ne siano stati, ad aggiudicare il bene a colui che abbia formulato l'offerta migliore, nell'individuazione della quale terrà conto, nell'ordine, dei seguenti criteri: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta; se, tuttavia, il prezzo di cui all'offerta migliore sarà inferiore a quello base, non si farà luogo alla vendita se sono state presentate istanze di assegnazione.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Il versamento del saldo prezzo dovrà aver luogo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero in quello minore eventualmente indicato nell'offerta.

Il versamento del saldo prezzo andrà effettuato, a scelta dell'aggiudicatario:

- con bonifico bancario a mezzo del codice IBAN corrispondente al conto corrente intestato a "Tribunale di Pescara – giudizio di divisione n. 3589/23 RG", IBAN IT51L084731540000000156038 (ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- con assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pescara – giudizio di divisione n. 3589/23 RG", da consegnarsi al professionista delegato.

In caso di inadempienza, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nel medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì costituire un fondo per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte di vendita, che restano in ogni caso a proprio carico, pari forfettariamente al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio finale, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c..

Il versamento di detto fondo spese andrà effettuato, a scelta dell'aggiudicatario:

- con bonifico bancario sulle coordinate che il professionista delegato avrà cura di comunicargli tempestivamente successivamente all'aggiudicazione;
- con assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pescara – giudizio di divisione n. 3589/23 RG", da consegnarsi al professionista delegato.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione; le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista, e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 c.c. con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui crediti ipotecari. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del proprio compenso ai sensi del D.M. 227/15) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto della vendita, dandone esplicita comunicazione al professionista delegato.

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

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6.06.01, n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.3.1985 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

A norma dell'art. 40 L. 47/85 qualora si tratti di immobile o opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1.10.1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV della L. 47/85 (non abrogate dal T.U. edilizia di cui al DPR 80/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda in sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purchè le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore precedente o intervenuto siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XIII 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 sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

• • •

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo Studio del professionista delegato (tel. 085.4217495 - fax 085.4212109 – e-mail: segreteria@miglioratistudiolegale.it) ed acquisirsi sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia e sui siti www.astegiudiziarie.it, <http://tribunale.pescara.it>, www.casa.it, www.idealista.it, www.reteaste.it, www.subito.it.
Pescara, 3 giugno 2025