TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
SECONDO ESPERIMENTO
Espropriazione Immobiliare 227/2024 R.G.E.

L'Avv. Barbara Lainò (c.f. LNA BBR 86M43 G482O), con studio in Montesilvano (PE) al viale G. Verrotti n. 188, Professionista Delegato ex art. 591bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nonché alle successive operazioni, giusta ordinanza di delega del 21.04.2026 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pescara, Dr.ssa Daniela Angelozzi

AVVISA

che il giorno **19 Gennaio 2027 ore 9:00**, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona secondo le condizioni di vendita di cui al presente avviso e di cui all'ordinanza di vendita 21.04.2026, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161ter disp. att. c.p.c. di cui al D.M. 32/2015, dei seguenti immobili:

LOTTO 1

BENE 1: Deposito artigianale con locale direzione tecnica ubicato a Città Sant'Angelo (PE) alla via Moscarola, **posti al piano terra del complesso immobiliare pignorato; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 845, Sub. 1, Categoria D/8**, Graffato no.
Superficie netta 282,70 mq; superficie lorda 301,00 mq.
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di piena proprietà (1/1).**
Il subalterno 1 in oggetto ha diritto alla corte comune a tutti i subalterni, individuata dal subalterno 9 quale bene comune non censibile al piano terra.
Non sussiste corrispondenza catastale.
Dati relativi alla regolarità urbanistico edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.
In archivio comunale sono presenti i seguenti titoli edilizi: C.E. 5171 **** Omissis **** Agibilità. 27173 COND. 45/86 C.E. 249/87 C.E. 326/94
L'immobile non risulta conforme con la planimetria catastale e gli elaborati progettuali depositati nell'archivio comunale. Si specifica altresì che adiacente al predetto sub. 1 incide una tettoia esterna completamente abusiva, la quale non è presente in alcun titolo edilizio né tantomeno indicata in catasto, pertanto è da considerasi da eseguire una pratica edilizia di sanatoria e/o la rimozione.
Normativa urbanistica: Il bene si torva in zona Agricola del P.R.G. vigente, nomata come: ZONA: 4.43.2 - Art. 43 N.T.A. Zona agricola da strumento P.R.P. - Tutela e Valorizzazione in ZONA: B1, Trasformazione mirata da strumento PAIFP - P.A.I. - Fenomeni gravitativi ZONA: 1 - Classe P1 Pericolosità Moderata
Formalità pregiudizievoli: dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:
Iscrizioni
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a Pescara il 17/12/2002 Reg. gen. 18997 - Reg. part. 3036 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 1.040.000,00 Note: formalità anteriore al ventennio oggetto di indagine.
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a PESCARA il 17/09/2008 Reg. gen. 15313 - Reg. part. 3262 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 875.000,00
• Ipoteca legale derivante da Debito esattoriale Iscritto a PESCARA il 29/03/2023 Reg. gen. 4994 - Reg. part. 500 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 54.538,04
• Ipoteca legale derivante da Debito esattoriale Iscritto a PESCARA il 21/03/2024 Reg. gen. 4232 - Reg. part. 538 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 49.722,96

Trascrizioni
• Pignoramento immobiliare Trascritto a PESCARA il 11/11/2024 Reg. gen. 17049 - Reg. part. 12306 30 di 83 31 di 83 Quota: 1/1 proprietà
Servitù, livello, usi civici: Relativamente ai terreni (p.lle 3-5-34-36 per totali Ettari 5.26.70) originanti l'attuale area base del compendio pignorato (P.lla 845 di are 43.27 ENTE URBANO), sono state reperite le seguenti formalità:
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 1107 del 14-02-1980;
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 5342 del 01-09-1980;
- Vincolo di inedificabilità RP 5707 del 03-09-1983 (inerente terreni esterni all'area del compendio pignorato).
Stato conservativo: l'immobile risulta in stato conservativo di abbandono. In sede di sopralluogo dell'esperto estimatore sono stati rilevati segni di degrado e/o ammaloramenti visibili e tali da ridurre il valore del bene. Pertanto è da considerare in mediocre stato conservativo.
Stato di occupazione: L'immobile allo stato attuale non risulta occupato, per quanto inerente la sua funzione, tuttavia è ad uso dell'esecutato. Allo stato attuale non risultano contratti di locazione in essere.

BENE 3: Locale artigianale ubicato a Città Sant'Angelo (PE) alla via Moscarola, **posto al piano terra del complesso immobiliare pignorato; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 845, Sub. 3, Categoria C/3**, Graffato no.
Superficie netta 39,90 mq; superficie lorda 49,07 mq.
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di piena proprietà (1/1)**
Il subalterno 3 in oggetto ha diritto alla corte comune a tutti i subalterni, individuata dal subalterno 9 quale bene comune non censibile al piano terra.
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
Si segnala che sul sub 3 risulta realizzato un manufatto accessorio, a cui si accede dal sub. 8, non censito autonomamente e non risultante dagli atti catastali o nei titoli edilizi disponibili.
Come evidenziato dall'esperto estimatore nell'integrazione di perizia del 26.03.26, tale manufatto deve ritenersi opera abusiva non legittimata, la cui eventuale regolarizzazione non risulta praticabile allo stato degli atti; l'unica soluzione tecnicamente percorribile per il ripristino dello stato dei luoghi è la rimodione del manufatto e relativo smaltimento.
Dati relativi alla regolarità urbanistico edilizia l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.
In archivio comunale sono presenti i seguenti titoli edilizi C.E. 5171 **** Omissis **** Agibilità. 27173 COND. 45/86 C.E. 249/87 C.E. 326/94
L'immobile risulta conforme con la planimetria catastale ma non con gli elaborati progettuali depositati nell'archivio comunale.
Normativa urbanistica: Il bene si torva in zona Agricola del P.R.G. vigente, nomata come: ZONA: 4.43.2 - Art. 43 N.T.A. Zona agricola da strumento P.R.P. - Tutela e Valorizzazione in ZONA: B1, Trasformazione mirata
Formalità pregiudizievoli: dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a Pescara il 17/12/2002 Reg. gen. 18997 - Reg. part. 3036 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 1.040.000,00 Note: formalità anteriore al ventennio oggetto di indagine.
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a PESCARA il 17/09/2008 Reg. gen. 15313 - Reg. part. 3262 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 875.000,00
Trascrizioni
• Pignoramento immobiliare Trascritto a PESCARA il 11/11/2024 Reg. gen. 17049 - Reg. part. 12306 30 di 83 31 di 83 Quota: 1/1 proprietà
Servitù, livello, usi civici: Relativamente ai terreni (p.lle 3-5-34-36 per totali Ettari 5.26.70) originanti

l'attuale area base del compendio pignorato (P.lla 845 di are 43.27 ENTE URBANO), sono state reperite le seguenti formalità:
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 1107 del 14-02-1980;
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 5342 del 01-09-1980;
- Vincolo di inedificabilità RP 5707 del 03-09-1983 (inerente terreni esterni all'area del compendio pignorato).
Stato conservativo: l'immobile risulta in stato conservativo di abbandono. In sede di sopralluogo dell'esperto estimatore sono stati rilevati segni di degrado e/o ammaloramenti visibili e tali da ridurre il valore del bene. Pertanto è da considerare in mediocre stato conservativo.
Stato di occupazione: L'immobile allo stato attuale non risulta occupato, per quanto inerente la sua funzione, tuttavia è ad uso dell'esecutato. Allo stato attuale non risultano contratti di locazione in essere.

BENE 4: Rimessa attrezzi agricoli ubicata a Città Sant'Angelo (PE) alla via Moscarola, **posta al piano terra del complesso immobiliare pignorato; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 845, Sub. 4, Categoria C/6**, Graffato no.
Superficie netta 56,00 mq; superficie lorda 63,00 mq.
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di piena proprietà (1/1)**
Il subalterno 4 in oggetto ha diritto alla corte comune a tutti i subalterni, individuata dal subalterno 9 quale bene comune non censibile al piano terra.
Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.
Dati relativi alla regolarità urbanistico edilizia L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.
In archivio comunale sono presenti i seguenti titoli edilizi C.E. 5171 **** Omissis **** Agibilità. 27173 COND. 45/86 C.E. 249/87 C.E. 326/94
L'immobile non risulta conforme con la planimetria catastale e gli elaborati progettuali depositati nell'archivio comunale. Come riportato nelle precisazioni dell'esperto estimatore del 08.12.25, l'unità in oggetto risulta priva di copertura a causa del crollo della stessa. Tale circostanza comporta un generale degrado degli elementi perimetrali e delle chiusure. Dall'esame della documentazione catastale e degli atti assentiti emerge che: le aperture presenti in catasto non coincidono con lo stato dei luoghi e alcune taperture risultano tamponate o chiuse. Pertanto è da considerasi da eseguire una pratica edilizia di sanatoria.
Normativa urbanistica: Il bene si torva in zona Agricola del P.R.G. vigente, nomata come: ZONA: 4.43.2 - Art. 43 N.T.A. Zona agricola da strumento P.R.P. - Tutela e Valorizzazione in ZONA: B1, Trasformazione mirata da strumento PAIFP - P.A.I. - Fenomeni gravitativi ZONA: 1 - Classe P1 Pericolosità Moderata
Formalità pregiudizievoli: dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a Pescara il 17/12/2002 Reg. gen. 18997 - Reg. part. 3036 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 1.040.000,00 Note: formalità anteriore al ventennio oggetto di indagine.
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a PESCARA il 17/09/2008 Reg. gen. 15313 - Reg. part. 3262 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 875.000,00
Trascrizioni
• Pignoramento immobiliare Trascritto a PESCARA il 11/11/2024 Reg. gen. 17049 - Reg. part. 12306 30 di 83 31 di 83 Quota: 1/1 proprietà
Servitù, livello, usi civici: Relativamente ai terreni (p.lle 3-5-34-36 per totali Ettari 5.26.70) originanti l'attuale area base del compendio pignorato (P.lla 845 di are 43.27 ENTE URBANO), sono state reperite le seguenti formalità:
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 1107 del 14-02-1980;
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 5342 del 01-09-1980;
- Vincolo di inedificabilità RP 5707 del 03-09-1983 (inerente terreni esterni all'area del compendio

pignorato).
Stato conservativo: L'immobile risulta in stato conservativo di abbandono. In sede di sopralluogo dell'esperto estimatore sono stati rilevati segni di degrado e/o ammaloramenti visibili e tali da ridurre notevolmente il valore del bene. Si specifica altresì che il solaio a copertura è crollato. Pertanto è da considerare in pessimo stato conservativo.
Stato di occupazione: L'immobile allo stato attuale non risulta occupato, per quanto inerente la sua funzione, tuttavia è ad uso dell'esecutato. Allo stato attuale non risultano contratti di locazione in essere.

BENE 5: Locale commerciale ubicato a Città Sant'Angelo (PE) alla via Moscarola, posto al piano terra del complesso immobiliare pignorato; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 845, Sub. 5, Categoria C/1, Graffato no.
Superficie netta 92,00 mq; superficie lorda 92,00 mq.
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di piena proprietà (1/1)**
Il subalterno 5 in oggetto ha diritto alla corte comune a tutti i subalterni, individuata dal subalterno 9 quale bene comune non censibile al piano terra.
Non sussiste corrispondenza catastale. L'immobile risulta essere un spazio aperto delimitato dai fabbricati adiacenti sormontato da una tettoia lignea, in parte crollata; la sua attuale funzione non corrisponde alla categoria catastale indicata, poichè non è fruibile quale locale commerciale, ma come mera tettoia.
Dati relativi alla regolarità urbanistico edilizia L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.
In archivio comunale sono presenti i seguenti titoli edilizi C.E. 5171 **** Omissis **** Agibilità. 27173 COND. 45/86 C.E. 249/87 C.E. 326/94
L'immobile non risulta conforme con la planimetria catastale e gli elaborati progettuali depositati nell'archivio comunale. Pertanto è da considerasi da eseguire una pratica edilizia di sanatoria e/o rimozione.
Normativa urbanistica: Il bene si torva in zona Agricola del P.R.G. vigente, nomata come: ZONA: 4.43.2 - Art. 43 N.T.A. Zona agricola da strumento P.R.P. - Tutela e Valorizzazione in ZONA: B1, Trasformazione mirata da strumento PAIFP - P.A.I. - Fenomeni gravitativi ZONA: 1 - Classe P1 Pericolosità Moderata
Formalità pregiudizievoli: dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a Pescara il 17/12/2002 Reg. gen. 18997 - Reg. part. 3036 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 1.040.000,00 Note: formalità anteriore al ventennio oggetto di indagine.
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a PESCARA il 17/09/2008 Reg. gen. 15313 - Reg. part. 3262 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 875.000,00
Trascrizioni
• Pignoramento immobiliare Trascritto a PESCARA il 11/11/2024 Reg. gen. 17049 - Reg. part. 12306 30 di 83 31 di 83 Quota: 1/1 proprietà
Servitù, livello, usi civici: Relativamente ai terreni (p.lle 3-5-34-36 per totali Ettari 5.26.70) originanti l'attuale area base del compendio pignorato (P.lla 845 di are 43.27 ENTE URBANO), sono state reperite le seguenti formalità:
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 1107 del 14-02-1980;
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 5342 del 01-09-1980;
- Vincolo di inedificabilità RP 5707 del 03-09-1983 (inerente terreni esterni all'area del compendio pignorato).
Stato conservativo: L'immobile risulta in stato conservativo di abbandono. In sede di sopralluogo dell'esperto estimatore sono stati rilevati segni di degrado e/o ammaloramenti visibili e tali da ridurre notevolmente il valore del bene. Si specifica altresì che porzione del solaio di copertura è crollato. Pertanto è da considerare in pessimo stato conservativo.

Stato di occupazione: L'immobile allo stato attuale risulta occupato dai mezzi dell'esecutato. Allo stato attuale non risultano contratti di locazione in essere.

***

L'intero lotto confina con proprietà **** Omissis **** S.R.L. con sede in CITTA' SANT'ANGELO (PE) a più lati, proprietà **** Omissis **** a più lati, strada.
L'intero compendio pignorato insiste su fondo intercluso. L'accesso dalla strada pubblica (via Moscarola) avviene esclusivamente tramite stradina privata che grava su distinte particelle catastali (p.lle 1466-1472), di proprietà sia dell'esecutato che di soggetti terzi, tutte escluse dalla presente procedura esecutiva.
Si segnala, quindi, la necessità di costituire servitù coattiva da parte dell'acquirente per l'accesso alla proprietà.

Per quanto inerente il Lotto n.1, bisognerà eseguire una pratica edilizia di sanatoria con opere e/o in assenza di opere, per ripristinare ove possibile lo stato dei luoghi, da presentarsi al Comune, all'ufficio del Genio civile ed al Catasto. L'importo di dette pratiche è stato stimato dall'esperto estimatore in euro 8.000,00.
(Valore di stima euro 202.028,00)
In considerazione delle difformità catastali ed urbanistiche evidenziate in perizia, il valore base d'asta è stato determinato dal G.E. detraendo la somma di euro 8.000,00 per le "spese di regolarizzazione approssimativa".
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

VALORE BASE D'ASTA: **Euro 145.521,00**
OFFERTA MINIMA: **Euro 109.140,75** (offerta pari al 75% del prezzo base d'asta)
RILANCIO MINIMO DI GARA: **Euro 2.000,00**

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno e delle parti comuni, foto e planimetrie comprese, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri, pesi e formalità pregiudizievoli a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oltre che per chiarimenti sulle difformità catastali, urbanistiche, edilizie e sulla destinazione urbanistica dell'immobile- si fa espresso rinvio alla relazione dell'esperto stimatore Arch. Pierluigi Castrì e relativi allegati depositati nella procedura esecutiva, consultabili presso lo Studio del Professionista Delegato e sui siti internet www.astegiuziarie.it, www.tribunale.pescara.it, www.astalegale.net, https://pvp.giustizia.it.

LOTTO 2

BENE 2: Locale artigianale ubicato a Città Sant'Angelo (PE) alla via Moscarola, **posto al piano terra del complesso immobiliare pignorato; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 845, Sub. 2, Categoria C/3**, Graffato no.
Superficie netta 110,77 mq; superficie lorda 150,00 mq.
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di piena proprietà (1/1)**
Il subalterno 2 in oggetto ha diritto alla corte comune a tutti i subalterni, individuata dal subalterno 9 quale bene comune non censibile al piano terra.
Non sussiste corrispondenza catastale. Allo stato attuale il sub. 2 è indicato come cat. catastale C/3, tuttavia è adibito ad uso residenziale. Ciò comporta una pratica edilizia di sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi.
Dati relativi alla regolarità urbanistico edilizia L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985.
La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.
In archivio comunale sono presenti i seguenti titoli edilizi C.E. 5171 **** Omissis **** Agibilità. 27173 COND. 45/86 C.E. 249/87 C.E. 326/94

L'immobile non risulta conforme con la planimetria catastale e gli elaborati progettuali depositati nell'archivio comunale.
Normativa urbanistica: Il bene si torva in zona Agricola del P.R.G. vigente, nomata come: ZONA: 4.43.2 - Art. 43 N.T.A. Zona agricola da strumento P.R.P. - Tutela e Valorizzazione in ZONA: B1, Trasformazione mirata
Formalità pregiudizievoli: dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a Pescara il 17/12/2002 Reg. gen. 18997 - Reg. part. 3036 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 1.040.000,00 Note: formalità anteriore al ventennio oggetto di indagine.
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a PESCARA il 17/09/2008 Reg. gen. 15313 - Reg. part. 3262 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 875.000,00
Trascrizioni
• Pignoramento immobiliare Trascritto a PESCARA il 11/11/2024 Reg. gen. 17049 - Reg. part. 12306 30 di 83 31 di 83 Quota: 1/1 proprietà
Servitù, livello, usi civici: Relativamente ai terreni (p.lle 3-5-34-36 per totali Ettari 5.26.70) originanti l'attuale area base del compendio pignorato (P.lla 845 di are 43.27 ENTE URBANO), sono state reperite le seguenti formalità:
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 1107 del 14-02-1980;
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 5342 del 01-09-1980;
- Vincolo di inedificabilità RP 5707 del 03-09-1983 (inerente terreni esterni all'area del compendio pignorato).
Stato conservativo: L'immobile risulta in buono stato conservativo. In sede di sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado e/o ammaloramenti visibili e tali da ridurre il valore del bene. Pertanto è da considerare in buono stato conservativo.
Stato di occupazione: L'immobile allo stato attuale risulta occupato dall'esecutato, con utilizzo difforme dalla destinazione catastale.

BENE 8: Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) alla via Moscarola, piano T con annessi locale autoclave, scale e ripostiglio esterno posti ai piani terra e primo del complesso immobiliare pignorato; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 845, Sub. 8, Categoria A/3, Graffato no.
Abitazione: superficie netta 119,29 mq; superficie lorda 157,24 mq.
Locale di deposito: superficie netta 6,38 mq; superficie lorda 10,15
Locale di deposito: superficie netta 9,92 mq; superficie lorda 14,07
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di piena proprietà (1/1)**
Il subalterno 8 in oggetto ha diritto alla corte comune a tutti i subalterni, individuata dal subalterno 9 quale bene comune non censibile al piano terra.
Non sussiste corrispondenza catastale. Allo stato attuale il sub. 8 è indicato come cat. catastale A/3, tuttavia risulta una conformazione planimetrica in pianta differente rispetto allo stato assentito ed alla planimetria catastale. Pertanto necessità di una pratica edilizia di sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi.
Dati relativi alla regolarità urbanistico edilizia L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985.
La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.
In archivio comunale sono presenti i seguenti titoli edilizi C.E. 5171 **** Omissis **** Agibilità. 27173 COND. 45/86 C.E. 249/87 C.E. 326/94
L'immobile non risulta conforme con la planimetria catastale e gli elaborati progettuali depositati nell'archivio comunale.
Normativa urbanistica: Il bene si torva in zona Agricola del P.R.G. vigente, nomata come: ZONA: 4.43.2 - Art. 43 N.T.A. Zona agricola da strumento P.R.P. - Tutela e Valorizzazione in ZONA: B1, Trasformazione mirata
Formalità pregiudizievoli: dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara

aggiornate al 23/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a Pescara il 17/12/2002 Reg. gen. 18997 - Reg. part. 3036 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 1.040.000,00 Note: formalità anteriore al ventennio oggetto di indagine.
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a PESCARA il 17/09/2008 Reg. gen. 15313 - Reg. part. 3262 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 875.000,00
Trascrizioni
• Pignoramento immobiliare Trascritto a PESCARA il 11/11/2024 Reg. gen. 17049 - Reg. part. 12306 30 di 83 31 di 83 Quota: 1/1 proprietà
Servitù, livello, usi civici: Relativamente ai terreni (p.lle 3-5-34-36 per totali Ettari 5.26.70) originanti l'attuale area base del compendio pignorato (P.lla 845 di are 43.27 ENTE URBANO), sono state reperite le seguenti formalità:
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 1107 del 14-02-1980;
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 5342 del 01-09-1980;
- Vincolo di inedificabilità RP 5707 del 03-09-1983 (inerente terreni esterni all'area del compendio pignorato).
Stato conservativo: L'immobile risulta in stato conservativo normale. In sede di sopralluogo sono stati rilevati segni di degrado o ammaloramenti visibili e/o tali da ridurre il valore del bene, come fessurazioni presenti nei vari ambienti. Pertanto è da ritenersi in stato medio manutentivo, con necessità di una manutenzione straordinaria al fine di preservare l'immobile
Stato di occupazione: L'immobile allo stato attuale risulta occupato dall'esecutato.

***

L'intero lotto confina con proprietà **** Omissis **** S.R.L. con sede in CITTA' SANT'ANGELO (PE) a più lati, proprietà **** Omissis **** a più lati, strada.
L'intero compendio pignorato insiste su fondo intercluso. L'accesso dalla strada pubblica (via Moscarola) avviene esclusivamente tramite stradina privata che grava su distinte particelle catastali (p.lle 1466-1472), di proprietà sia dell'esecutato che di soggetti terzi, tutte escluse dalla presente procedura esecutiva.
Si segnala, quindi, la necessità di costituire servitù coattiva da parte dell'acquirente per l'accesso alla proprietà.

Per quanto inerente il Lotto n.2, bisognerà eseguire una pratica edilizia di sanatoria con opere e/o in assenza di opere, per ripristinare ove possibile lo stato dei luoghi, da presentarsi al Comune, all'ufficio del Genio civile ed al Catasto. L'importo di dette pratiche è stato stimato dall'esperto estimatore in euro 8.000,00.
(Valore di stima euro 227.768,00)
In considerazione delle difformità catastali ed urbanistiche evidenziate in perizia, il valore base d'asta è stato determinato dal G.E. detraendo la somma di euro 8.000,00 dal valore stimato, per le "spese di regolarizzazione approssimativa".
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

VALORE BASE D'ASTA: **Euro 164.826,00**
OFFERTA MINIMA: **Euro 123.619,50** (offerta pari al 75% del prezzo base d'asta)
RILANCIO MINIMO DI GARA: **Euro 2.000,00**

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno e delle parti comuni, foto e planimetrie comprese, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri, pesi e formalità pregiudizievoli a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oltre che per chiarimenti sulle difformità catastali, urbanistiche, edilizie e sulla destinazione urbanistica dell'immobile- si fa espresso rinvio alla relazione dell'esperto stimatore Arch. Pierluigi Castrì e relativi allegati depositati nella procedura esecutiva, consultabili presso lo Studio del Professionista Delegato e sui siti internet

www.astegiuziarie.it, www.tribunale.pescara.it, www.astalegale.net, https://pvp.giustizia.it.

LOTTO 3

BENE 6: Locale artigianale ubicato a Città Sant'Angelo (PE) alla via Moscarola, posto al piano terra del complesso immobiliare pignorato; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 845, Sub. 6, Categoria C/3, Graffato no.
Superficie netta 144,00 mq; superficie lorda 172,00 mq.
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di piena proprietà (1/1)**
Il subalterno 6 in oggetto ha diritto alla corte comune a tutti i subalterni, individuata dal subalterno 9 quale bene comune non censibile al piano terra.
La planimetria catastale corrisponde a livello planimetrico con lo stato dei luoghi.
Tuttavia allo stato attuale il sub. 6 è indicato come cat. catastale C/3, ma è adibito ad uso residenziale. Ciò comporta una pratica edilizia di sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi.
Dati relativi alla regolarità urbanistico edilizia L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.
In archivio comunale sono presenti i seguenti titoli edilizi C.E. 5171 **** Omissis **** Agibilità. 27173 COND. 45/86 C.E. 249/87 C.E. 326/94
L'immobile risulta conforme con la planimetria catastale ma non con gli elaborati progettuali depositati nell'archivio comunale.
Normativa urbanistica: Il bene si torva in zona Agricola del P.R.G. vigente, nomata come: ZONA: 4.43.2 - Art. 43 N.T.A. Zona agricola da strumento P.R.P. - Tutela e Valorizzazione in ZONA: B1, Trasformazione mirata da strumento PAIFP - P.A.I. - Fenomeni gravitativi ZONA: 1 - Classe P1 Pericolosità Moderata
Formalità pregiudizievoli: dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a Pescara il 17/12/2002 Reg. gen. 18997 - Reg. part. 3036 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 1.040.000,00 Note: FORMALITA' ANTERIORE AL VENTENNIO OGGETTO DI INDAGINE.
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a PESCARA il 17/09/2008 Reg. gen. 15313 - Reg. part. 3262 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 875.000,00
Trascrizioni
• Pignoramento immobiliare Trascritto a PESCARA il 11/11/2024 Reg. gen. 17049 - Reg. part. 12306 30 di 83 31 di 83 Quota: 1/1 proprietà
Servitù, livello, usi civici: Relativamente ai terreni (p.lle 3-5-34-36 per totali Ettari 5.26.70) originanti l'attuale area base del compendio pignorato (P.lla 845 di are 43.27 ENTE URBANO), sono state reperite le seguenti formalità:
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 1107 del 14-02-1980;
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 5342 del 01-09-1980;
- Vincolo di inedificabilità RP 5707 del 03-09-1983 (inerente terreni esterni all'area del compendio pignorato).
Stato conservativo: L'immobile risulta in parte in stato conservativo di abbandono, diversamente una porzione risulta in buono stato di conservazione. In sede di sopralluogo sono stati rilevati segni di degrado e/o ammaloramenti visibili e tali da ridurre il valore del bene. Pertanto è da considerare mediamente in mediocre stato conservativo.
Stato di occupazione: L'immobile allo stato attuale risulta occupato dall'esecutato, con utilizzo difforme dalla destinazione catastale. Allo stato attuale non risultano contratti di locazione in essere.

BENE 7: Tettoia ubicata a Città Sant'Angelo (PE) alla via Moscarola, posta al piano terra del complesso immobiliare pignorato; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 845, Sub. 7, Categoria C/7, Graffato no.
Superficie netta 32,00 mq; superficie lorda 33,00 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di piena proprietà (1/1)**
Il subalterno 7 in oggetto ha diritto alla corte comune a tutti i subalterni, individuata dal subalterno 9 quale bene comune non censibile al piano terra.
Sussiste corrispondenza catastale.
Dati relativi alla regolarità urbanistico edilizia L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985.
La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.
In archivio comunale sono presenti i seguenti titoli edilizi C.E. 5171 **** Omissis **** Agibilità. 27173 COND. 45/86 C.E. 249/87 C.E. 326/94
L'immobile risulta conforme con la planimetria catastale e gli elaborati progettuali depositati nell'archivio comunale.
Normativa urbanistica: Il bene si torva in zona Agricola del P.R.G. vigente, nomata come: ZONA: 4.43.2 - Art. 43 N.T.A. Zona agricola da strumento P.R.P. - Tutela e Valorizzazione in ZONA: B1, Trasformazione mirata 64 di 83 da strumento PAIFP - P.A.I. - Fenomeni gravitativi ZONA: 1 - Classe P1 Pericolosità Moderata
Formalità pregiudizievoli: dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a Pescara il 17/12/2002 Reg. gen. 18997 - Reg. part. 3036 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 1.040.000,00 Note: FORMALITA' ANTERIORE AL VENTENNIO OGGETTO DI INDAGINE.
• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario Iscritto a PESCARA il 17/09/2008 Reg. gen. 15313 - Reg. part. 3262 Quota: 1/1 proprietà Importo: € 875.000,00
Trascrizioni
• Pignoramento immobiliare Trascritto a PESCARA il 11/11/2024 Reg. gen. 17049 - Reg. part. 12306 30 di 83 31 di 83 Quota: 1/1 proprietà
Servitù, livello, usi civici: Relativamente ai terreni (p.lle 3-5-34-36 per totali Ettari 5.26.70) originanti l'attuale area base del compendio pignorato (P.lla 845 di are 43.27 ENTE URBANO), sono state reperite le seguenti formalità:
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 1107 del 14-02-1980;
- Servitù di condotta d'acqua in sotterraneo RP 5342 del 01-09-1980;
- Vincolo di inedificabilità RP 5707 del 03-09-1983 (inerente terreni esterni all'area del compendio pignorato).
Stato conservativo: L'immobile (tettoia esterna) risulta in buono stato conservativo. In sede di sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado e/o ammaloramenti visibili e tali da ridurre il valore del bene. Pertanto è da considerare in buono stato conservativo.
Stato di occupazione: La tettoia esterna allo stato attuale è ad uso dell'esecutato.

***

L'intero lotto confina con proprietà **** Omissis **** S.R.L. con sede in CITTA' SANT'ANGELO (PE) a più lati, proprietà **** Omissis **** a più lati, strada.
L'intero compendio pignorato insiste su fondo intercluso. L'accesso dalla strada pubblica (via Moscarola) avviene esclusivamente tramite stradina privata che grava su distinte particelle catastali (p.lle 1466-1472), di proprietà sia dell'esecutato che di soggetti terzi, tutte escluse dalla presente procedura esecutiva.
Si segnala, quindi, la necessità di costituire servitù coattiva da parte dell'acquirente per l'accesso alla proprietà.

Per quanto inerente il Lotto n. 3, bisognerà eseguire una pratica edilizia di sanatoria con opere e/o in assenza di opere, per ripristinare ove possibile lo stato dei luoghi, da presentarsi al Comune, all'ufficio del Genio civile ed al Catasto. L'importo di dette pratiche è stato stimato dall'esperto estimatore in euro 8.000,00.
(Valore di stima euro 109.140,00)
In considerazione delle difformità catastali ed urbanistiche evidenziate in perizia, il valore base d'asta è stato determinato dal G.E. detraendo la somma di euro 8.000,00 dal valore stimato, per le "spese di

regolarizzazione approssimativa".
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

VALORE BASE D'ASTA: **Euro 75.855,00**
OFFERTA MINIMA: **Euro 56.891,25** (offerta pari al 75% del prezzo base d'asta)
RILANCIO MINIMO DI GARA: **Euro 1.000,00**

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno e delle parti comuni, foto e planimetrie comprese, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri, pesi e formalità pregiudizievoli a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oltre che per chiarimenti sulle difformità catastali, urbanistiche, edilizie e sulla destinazione urbanistica dell'immobile- si fa espresso rinvio alla relazione dell'esperto stimatore Arch. Pierluigi Castrì e relativi allegati depositati nella procedura esecutiva, consultabili presso lo Studio del Professionista Delegato e sui siti internet www.astegiuziarie.it, www.tribunale.pescara.it, www.astalegale.net, https://pvp.giustizia.it.

***

VISITE

Gli interessati a presentare le offerte potranno visitare i beni posti in vendita.
Le richieste di visita dovranno essere formulate:

a) Entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni precedenti la data fissata per la scadenza della formulazione delle offerte;
b) Esclusivamente mediante il P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche).

REGIME DELLA VENDITA

Gli immobili sono 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, dipendenze, pertinenze, servitù, attive e passive, esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio). La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità -anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia- non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
I lotti sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.
La liberazione dei beni, laddove occupati 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 e/o imposta derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.
Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per: il certificato energetico dell'immobile/APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
A norma dell'art. 46 D.P.R. 6.6.2001, n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.03.1985 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 120 giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla Autorità Giudiziaria.

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1.10.1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile, domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.
Ai sensi dell'art. 35, XII 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 somme dovute, fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.
In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile, va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).
Per quanto non previsto nel presente avviso verranno applicate le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il Gestore della vendita telematica è: Aste Giudiziarie in Linea S.p.a.
Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it
Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato.

OFFERTA

L'offerta di acquisto dovrà essere in bollo e formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura speciale a norma dell'art. 579 cpc ultimo comma, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica. Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 12,00 del 18 gennaio 2027** come da indicazioni di seguito specificate.
Il giorno immediatamente successivo e cioè il **19 gennaio 2027 ore 9,00 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte** ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.
All'offerta dovranno essere allegati:
a) copia del documento valido d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o – se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano);
b) la documentazione attestante il versamento della cauzione -segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento- effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" mentre i relativo moduli -reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara o www.procedure.it- saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);
d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo);
e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento valido d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia

del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
f) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presenta l'offerta.
L'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia della stessa, al valore dell'offerta minima. L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo.
Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.
Per la sottoscrizione e trasmissione, a pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà in via alternativa:
a) essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
b) oppure, essere trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: -l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; -il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).
Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPa- utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).
Nei casi programmati di **mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 comma I, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli 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 ed 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, comma I D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità -previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta- il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.
L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto il prezzo base, se l'offerente non presta cauzione nelle modalità stabilite nell'ordinanza di vendita o se la cauzione è inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

CAUZIONE

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a

titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini. L'importo della cauzione (nella misura suindicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA - FILIALE DI PESCARA- v.le Bovio IBAN: IT79C0503315400000000115856 - (intestato a TRIB. PE PROC.N.227/2024 RGE IMM) con la causale "versamento cauzione".**
Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale da consentire **l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita** pena l'inammissibilità dell'offerta.
In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che -nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara- il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte, all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

ESAME DELLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali ha luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale). Tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione avranno luogo a cura del delegato presso il proprio studio.
L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica.
Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Le buste telematiche contenenti le offerte non devono essere aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.
Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:
-verificherà l'ammissibilità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti in conformità alle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. c.p.c., alle prescrizioni del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita;
-verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
-procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.
In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
Verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso in cui sia stata formulata unica offerta ammissibile e il valore offerto sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Laddove l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
● il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
● in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

Al fine di individuare l'offerta più alta, si tiene conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

I) maggior importo del prezzo offerto;
II) a parità di prezzo offerto, 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.

La gara ha inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed ha termine finale alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di tre ore). Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

I rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori a € 500,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 50.000,00, € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 100.000,00, € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 200.000,00 e ad € 5.000,00 per gli immobili aventi prezzo base superiore a € 200.000,00.

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

Il professionista procede infine come segue:

● qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

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

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il **termine indicato** in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che è ammissibile il **pagamento rateale del prezzo**, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al Ge.

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

I) bonifico bancario sul conto corrente accesso presso BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA - FILIALE DI PESCARA- v.le Bovio

IBAN: IT79C0503315400000000115856 - (intestato a TRIB. PE PROC.N.227/2024 RGE IMM) (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. 227/2024 R.G.E.

La parte aggiudicataria, nel termine fissato per il versamento del prezzo, ha l'obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, cpc (secondo il modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara e sul sito www.procedure.it) pena la dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione.

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

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

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

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero 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 ha luogo con le seguenti modalità:

I) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;

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

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

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta

quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; 3) quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al Giudice una riduzione della somma da versare al creditore fondiario. In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993.

SALDO SPESE

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.
Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva.
Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c. 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 procede alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

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; i) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento; iv) a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte

ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Subito.it;
-pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net, di titolarità di Astalegale.net SpA;
- pubblicazione per estratto sul periodico "Pescara Affari".
La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. 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, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre informazioni per partecipare alla vendita.

Informazioni generali.

La partecipazione alla vendita implica:
-la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
-l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
-la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Presso il Tribunale di Pescara, stanza 319 -3 piano- blocco C è presente uno **sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche** (085.45.03.527) aperto il lunedì ed il venerdì dalle 10,00 alle 13,00. Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica è possibile ricevere supporto contattando Aste Giudiziarie Inlinea Spa ai seguenti recapiti:
-numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31;
- centralino: 058620141;
- email: assistenza@astetelematiche.it.
Tali recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00.
Maggiori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato Avv. Barbara Lainò, con studio in Montesilvano (PE) al viale G. Verrotti n. 188, tel. 0859377236 mob. 3279068566; mail: studiolegalelaino@libero.it