

## TRIBUNALE CIVILE di PESCARA

### V° AVVISO di VENDITA IMMOBILI

**Espropriazione Immobiliare n. 171-2018 RGE  
(promossa da BANCA DI CREDITO COOP. CASTIGLIONE MESSER  
RAIMONDO E PIANELLA)**

L'Avv. Marco Alessandrini  
con studio in Pescara alla Via Giuseppe Misticoni n. 15  
delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi del D.L. 83/2015 come convertito dalla L. 132/2015

### RENDE NOTO

**che il giorno 11 febbraio 2025  
alle ore 9.00**

avanti a sé, in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate (blocco C, piano terzo), postazione 1, avverrà la verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e si procederà alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara nelle forme della VENDITA ASINCRONA, con le modalità telematiche nel prosieguo del presente avviso.

Nella ipotesi in cui:

il Giudice ritenga che la vendita con incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore di oltre la metà rispetto al valore del bene come stimato in perizia e quindi pari ad € **94.607,15**

si provvederà a dar corso alla **vendita con incanto** che sarà pubblicizzata mediante un nuovo e diverso avviso di vendita

### DESCRIZIONE degli IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

##### Caratteristiche sommarie:

Piena proprietà di villetta con annesso garage in Città S. Angelo (Pe), Via Galileo Gentile n. 20 già Colle delle More, edificio B, piano S1-T-1; consistenza: 8 vani (la villetta) e 28 mq (il garage); il bene rientra nella tipologia di "case a schiera", unità abitative aggregate.

##### Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Città S. Angelo (Pe) al Fg. 15, Part. 95, Sub. 6, Categoria A7, mq 167,91 (la villetta) e al Fg. 15, Part. 95, Sub. 13, Categoria C6, mq 30,35 (il garage).

##### Confini:

la particella 95 confina con le particelle 346 e 94 (entrambe consentono l'accesso al complesso delle villette), 912, 188, 294, 113, 173, 172;

quanto alla villetta, il sub 6 confina: - sul lato lungo interno, con il sub 7 per tutti i livelli del fabbricato; - al piano terra per tre lati con il sub 1 quale corte comune (bene comune non censibile);

quanto al garage, il sub 13 confina: - sul lato con il sub 7; - sul lato interno con la cantina del sub 6; - con il sub 1 quale corte comune (bene comune non censibile).

VALORE D'ASTA: € 94.607,15

OFFERTA MINIMA: € 70.955,36

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

La vendita non è soggetta ad IVA

L'immobile risulta libero ed è meglio descritto nella relazione del C.T.U. Arch. Maria Adele Colicchio, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pescara e consultabile anche presso lo studio del Professionista delegato.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 ha luogo 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.

= Il bene è venduto libero 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 dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

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

IL TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE è fissato per la data del 10 febbraio 2025 alle ore 12.

= Ai sensi del IV° comma dell'art. 41 d. lgs. 385/1993, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal V° comma dello stesso articolo, dovrà versare al Professionista delegato, nei **sessanta giorni** dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'istituto, sarà versata entro sessanta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione. Il versamento del saldo dovrà essere effettuato con le seguenti modalità a) bonifico bancario sul conto corrente indicato

nell'avviso di vendita facendo attenzione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico oppure b) consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva n. 190/2017.

Ai sensi del V° comma dell'art. 41 d. lgs. 385/1993 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dalla assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; in tal caso il Professionista delegato provvederà a fissare nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo e con cauzione pari al 20% del prezzo offerto trasmettendo gli atti al Giudice delegato per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

= L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà inoltre versare con bonifico bancario sul conto corrente che sarà segnalato dal Professionista delegato, una somma pari almeno al 20% del prezzo di aggiudicazione, occorrente per le spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché per il compenso spettante al delegato per la quota parte posta a carico dell'aggiudicatario stesso.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche precedenti e successive il pignoramento stesso, saranno anticipate dall'aggiudicatario su richiesta del professionista delegato e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, con il privilegio di cui all'art. 2770 cod. civ. con precedenza ex art. 2777 c.c., anche sui crediti ipotecari.

= Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori con i relativi compensi spettanti al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidati dal G.E.

= Si avvisa che la partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. 22.1.2008 n. 37.

= A norma dell'art. 46 DPR 6.6.2001 n. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile 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 di trasferimento.

= 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, l'aggiudicatario ha facoltà di presentare, a proprie esclusive spese, 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 dal creditore precedente ed intervenuto nella esecuzione, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

= A norma dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria, 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: a) risultino decorsi 24 mesi dalla data di presentazione della domanda; b) risultino versate le prime due rate della oblazione, fermo restando l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

= Per le opere realizzate anteriormente all'1.9.1967 non è necessario procedere a sanatoria ed ai fini della successiva commercializzazione va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca della realizzazione delle opere stesse.

= Si invita il debitore ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice.

Maggiori informazioni potranno richiedersi (nel pomeriggio di venerdì dalle 16.00 alle 19.30) presso il recapito dell'Avv. Marco Alessandrini, in Pescara alla via G. Misticoni n. 15, tel. 085/4503935.

Pescara, lì 5 dicembre 2024

Il Professionista delegato  
Avv. Marco Alessandrini

### **Allegato "A"**

#### **CONDIZIONI di VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA**

= Ogni offerente dovrà presentare l'offerta esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

All'offerta dovrà essere allegata la seguente documentazione:

a) - copia del documento di identità non scaduto e copia del codice fiscale del soggetto offerente; in caso detto offerente sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale). All'offerta dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale del coniuge. Se il soggetto è minorenne, interdetto o inabilitato dovranno essere allegata copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione. Se l'offerta è presentata da più persone, copia anche per

immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

b) – la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia contabile di avvenuto pagamento), effettuato tramite bonifico bancario, con causale “versamento cauzione”, sul conto corrente bancario intestato alla procedura dell'importo della **cauzione** che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento dovrà essere eseguito sul conto corrente aperto presso CARIFERMO Cassa di Risparmio di Fermo SpA Filiale di Pescara, utilizzando il seguente IBAN IT 05 B 06150 15400 CC0280122714 intestato al Tribunale di Pescara P.E.I. nr. 171/2018 RGE.

Il bonifico deve essere eseguito in modo da consentire l'accredito in tempo utile per la determinazione sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal Professionista con disposizione di bonifico da eseguirsi esclusivamente in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, salvo che l'offerente non abbia omissis di partecipare alla gara, senza documentato e giustificato motivo: in tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei 9/10 (nove decimi) dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. In caso di dubbi sulla sussistenza dei motivi giustificativi per la mancata partecipazione alla gara, l'offerente si rivolgerà al Giudice, che disporrà in merito alla restituzione dell'intera cauzione o respingerà la relativa domanda. Se l'offerente è SOCIETA' o ENTE: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica; nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovranno essere allegati sia una recente visura camerale (dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza) sia copia fotostatica di un valido documento di identità del detto offerente.

c) - la richiesta di agevolazioni fiscali.

d) - l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore, nei limiti di  $\frac{1}{4}$  al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita.

e) - è ammissibile il pagamento rateale del prezzo solo se tale pagamento sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione della offerta.

f) – per la sottoscrizione e trasmissione l'offerta, in via alternativa può essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata oppure può essere direttamente trasmessa a mezzo casella di posta certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 DM n. 32 del 2015, avvertendo che in tale 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 DPR 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.

g) – l’offerta ed i relativi documenti allegati debbono essere inviati all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), con la precisazione che 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 di Giustizia e l’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta.

h) – nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l’interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica che 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 in Pescara alla via Misticoni n. 15, contenente tutte le informazioni previste per l’offerta telematica con i relativi allegati.

i) – nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l’offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell’offerente della tempestiva presentazione dell’offerta, il gestore è tenuto a permettere la partecipazione dell’offerente alle operazioni di vendita.

l) – i problemi di connessione dell’offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

= L’esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e le buste telematiche, contenenti le offerte, non saranno aperte se non al momento delle operazioni di vendita telematica.

= Gli offerenti potranno partecipare all’udienza tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Nel giorno ed ora fissata per l’esame delle offerte il Professionista provvederà a verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati; procederà all’abilitazione dei partecipanti per l’eventuale gara tramite l’area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che 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.

All’esito della verifica sull’ammissibilità delle offerte il Professionista procederà nei seguenti modi a seconda delle due opzioni che si presenteranno:

= **In caso di unica offerta ammissibile:**

a) se l’offerta è pari o superiore al prezzo VALORE D’ASTA come sopra indicato e dunque pari o superiore ad € **94.607,15** si procederà all’aggiudicazione all’unico offerente;

b) se l'offerta è inferiore al prezzo VALORE D'ASTA come sopra indicato in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  e quindi pari ad € **70.955,36** e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. il bene verrà assegnato al prezzo VALORE D'ASTA al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c.

c) se l'offerta è inferiore al prezzo VALORE D'ASTA come sopra indicato in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  e non siano state presentate istanze di assegnazione si procederà sempre all'aggiudicazione a meno che il Professionista non ritenga di ottenere un prezzo superiore con una nuova vendita.

**= In caso di più offerte ammissibili:**

a) Il Professionista darà avvio alla gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

= I partecipanti ammessi potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara, **che avrà inizio nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e termine alle ore 13,00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il Professionista abbia dato inizio alla gara medesima**, ed il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

= Nel caso in cui vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del termine indicato, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 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 di prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 prolungamenti e quindi per un totale di 3 ore.

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente il primo giorno successivo non festivo.

= La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, con esclusione dei giorni di sabato e festivi.

b) Il Professionista procederà all'aggiudicazione del lotto in favore di colui che abbia presentato la migliore offerta:

= qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa sia pari o superiore al VALORE D'ASTA come sopra indicato e dunque pari o superiore ad € **94.607,15**, 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 sia inferiore al VALORE D'ASTA come sopra indicato in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  e quindi pari ad € **70.955,36** e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. il bene verrà assegnato al prezzo VALORE D'ASTA al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c.

= qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa sia inferiore al VALORE D'ASTA come

sopra indicato in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  e quindi pari ad € **70.955,36** e non siano state presentate istanze di assegnazione si procederà all'aggiudicazione in favore di chi avrà offerto il prezzo maggiore; in presenza di offerte al medesimo prezzo il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso della parità della cauzione all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo: nel caso in cui sia stato indicato lo stesso termine di pagamento si darà rilievo ad ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, in difetto, si aggiudicherà all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

= L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.