

T R I B U N A L E D I P E S C A R A  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 50/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott. Mirko Monti

Professionista delegato: Avv. Veronica Cilli

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO DI IMMOBILI  
CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**

L'avv. Veronica Cilli con studio in Pescara in Viale Pindaro 19, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti nella procedura in epigrafe, giusta ordinanza di nomina resa dal G.E. Dott. Anastasio Morelli in data 17/12/2025

RENDE NOTO

che il giorno **09 giugno 2026 alle ore 10.30** avanti a sé, presso lo studio del professionista delegato sito in Pescara al Viale Pindaro n. 19, previa verifica preliminare di ammissibilità delle offerte pervenute ed alla delibazione sulle medesime, avrà luogo il primo esperimento di vendita di vendita senza incanto per il lotto unico di seguito indicato con eventuale gara in modalità asincrona telematica (secondo le "condizioni di vendita" previste nel presente avviso) dei beni immobili pignorati relativi al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO** (dati desunti da CTU) costituito dai seguenti beni:

**BENE N. 1 TIPOLOGIA:** APPARTAMENTO

**DIRITTO POSTO IN VENDITA:** piena proprietà (1/1)

**UBICAZIONE:** appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2;

**DATI CATASTALI:** il bene è individuato al Catasto Fabbricati Foglio 18, particella 48, sub 7, ZC 2, categoria A7, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 153,09 mq, rendita 320,46, piano S1-2. Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**CONFINI:** L'area su cui si erge il fabbricato residenziale identificata nella particella n. 48 del Foglio di mappa n.18, confina a nord con la particella n.1270 del Foglio di mappa n. 48, ad est con la particella n. 653, ad ovest con la particella n. 202.

**CONSISTENZA** (pag. 12 CTU): consistenza 8,5 vani (piano s1-2), superficie convenzionale complessiva 153,09 mq. I beni non sono comodamente divisibili in natura. Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.

DESCRIZIONE (pag. 5 della CTU): Il fabbricato insiste su una delle zone collinari più prestigiose della città di Montesilvano (PE) e trova affaccio su gran parte del panorama litoraneo della costa adriatica. L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia è collocata al piano secondo ed ha destinazione residenziale. Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare è costituito da n. 5 locali destinati ad autorimessa ubicati in parte nel piano seminterrato ed in parte nel piano interrato; da n. 2 unità abitative al piano terra, da n. 2 unità abitative al piano primo e da un'unica unità abitativa al piano secondo/sottotetto. L'appartamento ad uso civile abitazione è collocato al piano secondo/sottotetto di un edificio residenziale isolato plurifamiliare, che trova ubicazione ed affaccio su una delle zone più prestigiose con vedute panoramiche della città di Montesilvano (PE). Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata (identificata nel sub. n. 01). L'accesso principale sia carrabile che pedonale al fabbricato è garantito dalla Via Monte Cimino n.12 dove, mediante l'uso di una corte esterna comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio, è possibile raggiungere l'unità immobiliare mediante dei gradoni attraverso l'utilizzo di un corpo scala esterno aperto (identificata nel sub. n.02) insistente sulla suddetta corte. Si precisa l'assenza di un corpo ascensore a servizio dell'unità abitativa. Un ulteriore ingresso pedonale è consentito dalla Via Monte Falterone attraverso il quale è possibile raggiungere la gradinata esterna di uso comune che conduce alla scala aperta per poter accedere all'unità immobiliare. L'unità immobiliare è corredata da una porzione di corte ad uso esclusivo di circa 70 mq, collocata in prossimità dell'ingresso di Via Monte Cimino n.12. L'area recintata e resa accessibile mediante un piccolo cancello pedonale è risultata, durante il sopralluogo, occupata da vegetazione incolta e non curata. L'unità abitativa dispone di un posto auto scoperto ad uso esclusivo ubicato sulla corte comune, distinto con il n. 01 (aspetto specificato nella sez. D-Ulteriori informazioni-Ispezione Ipotecaria-Nota di trascrizione RG 18538 e RP 10651 del 02/11/2010- Atto di Compravendita Notaio Colantonio Elena tra \*\*\*\*Omissis e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La distribuzione planimetrica dell' unità immobiliare è piuttosto regolare: collocata al piano secondo/sottotetto è costituita da una porzione identificata ad uso monolocale costituita da una zona ingresso/soggiorno, vano cucina e vano bagno con altezze interne variabili: hmax: 3.77 ed hmin 2.18 mt, ed un'ulteriore porzione di hmax: 3.10 ed hmin 1.70 mt, raggiungibile mediante una scala pertinenziale interna, ospitante la zona notte: un disimpegno, n. 03 camere da letto, n. 02 bagni, n. 01 lavanderia ed un ripostiglio. L'esposizione solare è da considerarsi ottima: l'esposizione sud/ovest è rivolta verso la zona soggiorno/pranzo mentre a nord/est sono ubicate le camere da letto della zona notte. Da tutti i vani (escluso i vani bagno) è consentito l'accesso sui balconi che perimetrano l'immobile su tutti i lati ed il vano cucina trova accesso diretto sull'ampio terrazzino ad uso esclusivo dell'appartamento. L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado di finimento e manutentivo di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi notevolmente buono, curato e congruo con le

caratteristiche costruttive del periodo. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi sufficiente. In particolare, la corte comune si presenta rivestita di pavimentazione in blocchi porfido, così anche le gradinate di accesso alle unità. Si precisa che i gradini della scala esterna aperta e non tamponata che permettono di raggiungere l'unità immobiliare pignorata, non sono rifiniti mediante pavimentazione, ma presentano soltanto elementi in trani per le alzate. In corrispondenza del parapetto del pianerottolo della scala esterna si sono riscontrati evidenti segni di infiltrazioni che hanno generato un continuo e puntuale fenomeno di gocciolamento sui gradini sottostanti. Il parapetto è risultato privo di elemento coprimuro, cordolo, e la sua esposizione verso nord, l'azione continua degli agenti atmosferici quali acqua, gelo, caldo, vento, escursioni termiche, unitamente alla vetustà, hanno provocato fenomeni di degrado infiltrativi palesemente visibili. L'immobile è stato oggetto di lavori riguardante il Superbonus 110% "opere di miglioramento energetico e risanamento strutturale ai sensi del D.L. 34/2020 e ss.mm.ii" eseguiti dalla ditta esecutrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante CILAS presentata con protocollo n. 2022/8212 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montesilvano dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nella Cilas erano previste le seguenti lavorazioni: Isolamento termico dell'involucro; Sostituzione infissi e schermature solari; Sostituzione impianto di climatizzazione; Impianto di domotica; Impianto integrato solare termico, fotovoltaico e accumulatori; Installazione di colonnina di ricarica elettrica; Eliminazione delle barriere architettoniche; Interventi di messa in sicurezza statica (risanamento strutturale). Il CTU ha avuto modo di riscontrare l'effettiva esecuzione solo delle seguenti opere: sostituzione serramenti, sostituzione generatore con nuovo generatore termico ibrido, cappotto termico esterno, nuovi canali smaltimento acque meteoriche. Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Comunicazione di Fine Lavori e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti in data 16/10/2006.

REGOLARITÀ EDILIZIA (pag. 17-31 della CTU): nella relazione del perito è precisato che "non sussiste regolarità edilizia"; l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con i seguenti titoli abilitativi: Licenza Edilizia n.1889 del 09/04/1975; Concessione Edilizia n.1599 del 23/12/1982; Concessione Edilizia n. 8160 del 17/09/1999 (1° progetto di ristrutturazione); Permesso di Costruire n. 9742 del 30/07/2003 (variante); Permesso di Costruire n. 06 del 07/01/2005 (variante per sottotetto pertinenziale); DIA Prot. n. 049601 del 18/10/2004 (Autorimesse interrante); DIA Prot. n. 021828 del 26/04/2006 (variante); DIA Prot. n. 050343 del 16/09/2006 (variante FINALE); AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda

presentata da # il 19/10/2006 con Prot. n. 056972 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 23/10/2007 con Prot. gen. N. 045987. Il Certificato di agibilità in essere riguarda il piano sottotetto identificato al sub.7 limitatamente alle seguenti destinazioni: n. 1 Monolocale, n. 01 disimpegno, n. 3 locali di sgombero, n. 01 lavanderia, n. 01 Ripostiglio, n. 01 w.c.. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA': Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE; esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. DIFFORMITA' EDILIZIE: Il fabbricato residenziale è stato realizzato in forza dei titoli abilitativi sopra citati. Al fine di verificare la legittimità edilizia dell'unità abitativa in oggetto, è stata effettuata una ricerca approfondita presso gli Uffici tecnici del Comune di Montesilvano-settore edilizia/urbanistica, in particolare si è proceduto a richiedere una copia dell'ultimo titolo abilitativo assentito, nello specifico DIA n. 050343 del 13/09/2006 (VARIANTE FINALE). A fronte di codesta richiesta, il Comune di Montesilvano esprimeva, mediante una comunicazione a mezzo pec, l'irreperibilità della documentazione dai propri archivi. Premesso che in data 16/10/2006 veniva depositata la Comunicazione di Fine lavori da \*\*\* unitamente al Certificato di Collaudo finale a firma dell'Arch. \*\*\*, considerato che unitamente alla comunicazione di fine lavori veniva trasmessa la planimetria catastale per ogni unità abitativa al fine del rilascio del Certificato di Agibilità, verificato che quest'ultimo è stato rilasciato con prot.n. 045978 in data 23/10/2007 identificando tutte le unità presenti sui vari livelli di piano, è possibile asserire in questo caso specifico, che la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate con Prot. n. PE 0100065 del 15/09/2006 può concorrere a dimostrare l'effettiva consistenza e lo Stato Legittimo. Ne consegue che, a seguito di verifiche dimensionali, della constatazione della tipologia d'uso e della rispondenza delle parti edilizie, l'unità immobiliare oggetto di stima RISULTA NON CONFORME alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate con Prot. n. PE 0100065 del 15/09/2006. In particolare, lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale: I vani ubicati nella "zona notte" ed identificati come locali di sgombero nella planimetria catastale sono utilizzati come "camere da letto" per cui vani abitabili; il locale lavanderia nella "zona notte" è utilizzato come vano bagno; Accanto al vano identificato come "w.c." nella "zona notte" è stato realizzato un tramezzo definendo un nuovo ambiente ad uso lavanderia; la porzione identificata come "Alloggio monostanza" sulla planimetria catastale è utilizzata come zona soggiorno/pranzo; modifiche prospettiche relative alla realizzazione di aperture finestrate in corrispondenza dei vani nella zona notte: vano bagno, vano lavanderia e vano disimpegno; modifiche prospettiche inerenti la tamponatura di una porta/finestra esposta a nord collocata nel locale di sgombero contenente vano w.c. e lavanderia;

SANABILITÀ DELLE OPERE (pag. 32 della CTU): Alla luce di quanto emerso in sede di sopralluogo, considerato che i locali destinati a sgombero sono stati utilizzati come vani abitabili insediando camere da letto a servizio della zona notte, non è possibile procedere con una sanatoria ordinaria per il cambio di destinazione d'uso del Sottotetto. In particolare, bisognerebbe ripristinare l'ultimo stato legittimato, precisamente riportare lo stato dei luoghi alla configurazione prevista nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate con Prot. n. PE 0100065 del 15/09/2006. Una volta ripristinato lo stato dei luoghi si potrà procedere alla presentazione presso gli Uffici tecnici comunali di una pratica volta al recupero abitativo dei sottotetti da locale di sgombero ad abitazione ai sensi della Legge Regionale 10/2011 a condizione che: l'altezza media ponderale non può essere inferiore a due virgola quaranta metri (2,40 m), calcolata come rapporto tra il volume e la superficie della porzione del sottotetto oggetto di recupero ai fini residenziali; in ogni caso l'altezza della parete minima non può essere inferiore a uno virgola quaranta metri (1,40 m); che siano rispettate le norme sismiche ed igienico-sanitarie. Ad ogni modo gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e se ne consente l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba o ripostiglio. Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente.

NORMATIVA URBANISTICA (pag. 30 della CTU): trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n.48. Il fabbricato ricade in zona ZONA B5-b (Collemare) - normato dall'ART.39 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Comune di Montesilvano. Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nella piantina catastale depositata il 15/09/2006 con prot.PE0100065. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

CORRISPONDENZA CATASTALE (pag. 15 della CTU): Non sussiste corrispondenza catastale. Relativamente all'unità abitativa oggetto di stima non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dal punto di vista distributivo e di destinazione d'uso, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In particolare, lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate con Prot. n. PE 0100065 del 15/09/2006. Le difformità relative all'appartamento riscontrate in sede di sopralluogo riguardano: il cambio della destinazione d'uso nella zona notte di alcuni locali assentiti come "sgombero" ma utilizzati come vani abitativi: camere da letto; realizzazione di un tramezzo per la creazione di un

vano adibito a lavanderia; modifiche prospettiche relative all'apertura di porzioni di finestre nei locali bagno e lavanderia. La redazione della nuova planimetria catastale con l'inserimento grafico delle aperture nel locale bagno e lavanderia non comportano modifiche al classamento catastale. Relativamente all'unità abitativa del piano secondo/sottotetto del fabbricato residenziale, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dal punto di vista distributivo e di destinazione d'uso, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE (pag. 22 della CTU): l'immobile in oggetto risulta occupato dalla debitrice, dai figli nonché dalla sig.ra \*\*\*\* residente nell'immobile pignorato in qualità di collaboratrice domestica. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sussistono contratti di locazione registrati, comodato o godimento in genere.

STATO CONSERVATIVO (pag. 17 della CTU): L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado di finimento e manutentivo di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi notevolmente buono, curato e congruo con le caratteristiche costruttive del periodo. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi sufficiente. Durante il sopralluogo è stato possibile rilevare la presenza di tracce di infiltrazioni localizzate in corrispondenza della parete del vano scala interno all'unità abitativa. Trattasi di infiltrazioni localizzate in prossimità della soglia dell'infisso in alluminio servente il vano disimpegno. Si precisa, inoltre, che in corrispondenza del parapetto del pianerottolo della scala esterna si sono riscontrati evidenti segni di infiltrazioni che hanno generato un continuo e puntuale fenomeno di gocciolamento sui gradini sottostanti. Il parapetto è risultato privo di elemento coprimuro, cordolo, e la sua esposizione verso nord, l'azione continua degli agenti atmosferici quali acqua, gelo, caldo, vento, escursioni termiche, unitamente alla vetustà, hanno provocato fenomeni di degrado infiltrativi palesemente visibili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI (pag. 20 della CTU): FABBRICATO RESIDENZIALE Struttura verticale: Cemento armato e laterizio; Solai: latero/cemento; Copertura: a tre falde per la zona soggiorno, a quattro falde per la zona notte, solaio in latero cemento; Pareti esterne: cappotto da 12 cm in EPS a conducibilità migliorata, intonacate al civile e tinteggiate. APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO sub.7 -Altezza utile interna: per zona giorno hmax 3.77 mt, h min.2.18 mt; per la zona notte h.max 3.10mt h.min 1.70 mt; -Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate, -Pavimentazione interna: parquet; -Infissi interni: Schüco in alluminio a taglio termico, vetro triplo basso emissivo; porte interne in legno tamburato; portoncino d'ingresso blindato; scala di accesso condominiale: rampa in c.a. con gradini non rifiniti ; balcone: in parapetto pieno in muratura e tinteggiato con ringhiera metallica; Pavimentazione balcone: piastrelle in gres tipologia pollice 15x15 cm; esposizione balcone: a sud affaccia sulla corte ad uso esclusivo del sub.3 e sulla corte

esterna comune sub.1 ad ovest ed a nord affaccia sulla gradinata della corte esterna comune sub.1; ad est affaccia sulla corte ad uso esclusivo del sub.6; impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile; impianto idrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile; impianto termico: presente (sottotraccia) con corpi radianti in acciaio-certificazione disponibile; Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi buono. La caldaia è ubicata all'esterno e funzionante al momento del sopralluogo: trattasi di caldaia ibrida a condensazione + pompa di calore sistema aria-acqua. L'immobile si presenta in buone condizioni statiche. L'esposizione solare è da considerarsi ottima: l'esposizione sud/ovest è rivolta verso la zona soggiorno/pranzo mentre a nord/est sono ubicate le camere da letto della zona notte. Durante il sopralluogo è stato possibile individuare la presenza di tracce di infiltrazioni localizzate in corrispondenza della parete del vano scala interno all'unità abitativa. Trattasi di infiltrazioni localizzate in prossimità della soglia dell'infisso in legno servente il vano disimpegno. Si specifica che: In assenza di documentazione tecnica e contabile, attesa la sola documentazione depositata dal tecnico incaricato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la CILAS presso il Comune di Montesilvano reperita tramite accesso agli atti, in particolare attenzionando il Calcolo della Legge 10/91 e ss.mm.ii. nonché il fascicolo delle schede tecniche ad esso allegate, il sottoscritto CTU ha proceduto alla valutazione della stima del bene applicando una metodologia 20 di 54 estimativa riconosciuta dalla prassi (Linee Guida ABI e criteri estimativi comunemente adottati nella letteratura tecnica), basata su: •valutazione qualitativa delle migliorie apportate; •applicazione di coefficienti correttivi di qualità derivati dal confronto con immobili similari recentemente ristrutturati; •riferimento a manuali tecnici (DEI) e dati di mercato relativi all'impatto di interventi di efficientamento energetico su immobili residenziali comparabili. INTERVENTI ESEGUITI Dalle verifiche in loco, dalle dichiarazioni del debitore e dalla consultazione delle Schede Tecniche allegate al calcolo della Legge 10/91 e ss.mm.ii. per interventi di RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONI IMPORTANTI DI SECONDO LIVELLO. COSTRUZIONI ESISTENTI CON RIQUALIFICAZIONE DELL'INVOLUCRO EDILIZIO E DI IMPIANTI TERMICI depositato in data 04/01/2022 a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso gli Uffici tecnici del Comune di Montesilvano, risulta che l'immobile è stato interessato dai seguenti interventi: Sostituzione serramenti •Infissi preesistenti: legno con doppio vetro tradizionale (U stimata ~ 2,8 W/m<sup>2</sup>K). •Infissi installati: Schüco in alluminio a taglio termico, vetro triplo basso emissivo, trasmittanza certificata  $U_w = 0,90$  W/m<sup>2</sup>K. Effetto valutativo: miglioramento isolamento termico/acustico, incremento rendimento energetico, maggiore sicurezza e durabilità. Nuovo generatore termico ibrido •Modello: Murelle Revolution 30 – SIME •Tipologia: caldaia ibrida a condensazione + pompa di calore aria-acqua •Classe energetica: A++ •Potenza termica: 20 kW Effetto valutativo: drastico incremento dell'efficienza energetica

complessiva, riduzione dei costi di esercizio, incremento di appetibilità commerciale. Cappotto termico esterno •Materiale: EPS a conducibilità migliorata •Spessore: 12 cm Effetto valutativo: riduzione fabbisogni energetici annui, miglior comfort, riduzione dispersioni, innalzamento durabilità delle strutture opache. Nuovi canali di smaltimento acque meteoriche Effetto valutativo: miglioria marginale relativa alla manutenzione straordinaria e alla protezione delle facciate. In data 30/10/2024, veniva richiesta a mezzo pec alla ditta esecutrice delle opere tutta la relativa documentazione afferente l'intervento appaltato. In particolare, veniva richiesto di portare all'evidenza l'eventuale impossibilità di concludere le opere entro i termini previsti dalla predetta legge con l'eventuale impossibilità di godere dei benefici di cui al D.Lgs 34/2020 anche in punto di ulteriori somme in acollo sulla predetta unità abitativa oggetto di pignoramento. La ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 31/10/2024 relativamente alla conclusione delle opere, comunicava: " il termine ultimo stabilito dalla normativa vigente è fissato al 31/12/2025, gli interventi afferenti il cd. Superbonus 110% sono ad oggi in corso di esecuzione, non risultano assoggettati a scadenza fissata al 31/12/2024 e rientrano tra gli interventi incentivati, come previsto dal D.L. 34/2020 e s.m.i ; inoltre, in virtù di quanto contrattualmente stabilito tra le parti, non sussistono somme in acollo al beneficiario per l'esecuzione di tali opere". Il CTU, verificato l'Addendum n.2, specificato nella comunicazione della ditta esecutrice, richiedeva alla stessa, in data 04/11/2024 un ulteriore chiarimento di seguito esposto: l'addendum contrattuale n.02 citato dall'impresa, prevede tra le "premesse" che "la società appaltatrice si è assunta l'onere di realizzare gli interventi concordati con l'applicazione dell'aliquota massima del 110%, senza accolti, spese e costi a carico della committenza" dal quadro economico di progetto inerente i lavori di Superbonus (interventi di efficientamento energetico) presso il Condominio \*\*\*\*\* in Montesilvano contenuto tra i documenti forniti dall'impresa il 30/10 u.s., è emerso che per l'unità oggetto di pignoramento risulta una spesa in acollo pari ad Euro 28.472.18. A fronte di quanto contrattualizzato, il CTU ha formalizzato nella propria richiesta del 04/11/2024 l'eventuale possibilità di redazione di un nuovo Quadro Economico relativo alla riduzione delle lavorazioni tali da comportare un annullamento delle suddette cifre in acollo di cui sopra. A data del deposito della suddetta perizia, l'Impresa non ha inviato chiarimenti a riguardo. Risulta dagli atti depositata: in data 03.06.2025 dichiarazione liberatoria della società \*\*\*\* la quale ha dichiarato "in merito al contratto di appalto del 29.12.2021 e relativi addendum .... Avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria riguardanti parti condominiali nonché parti esclusive, tra cui l'appartamento identificato al Catasto Fabbricati del detto comune al Foglio n. 218 particella n. 48 sub 7 e sub 8 lavori soggetti alla normativa di cui al D.L. 34/20 ovvero alla normativa Superbonus 110% nelle rispettive qualità di impresa appaltatrice, impresa progettista nonché quale D.L. ed asseveratore, di assumersi ogni rischio derivante dall'attività posta in essere in adempimento del suddetto contratto

di appalto e pertanto si obbligano a non formulare alcuna richiesta di denaro o ad avanzare pretese di qualsivoglia natura nei confronti della committenza qualunque sia la sorte dell'appalto e quindi dichiarando di non avere nulla a pretendere nei confronti della stessa in forza del detto contratto; nonché successiva dichiarazione liberatoria depositata il 12.06.2025, ad integrazione della precedente, con la quale "..... di rinunciare, per i lavori eseguiti e da eseguirsi sui beni oggetto di pignoramento della presente procedura esecutiva immobiliare in corso, a formulare richieste di denaro o ad avanzare pretese di qualsivoglia natura anche nei confronti della detta procedura nonché dell'aggiudicatario, qualunque sia la sorte dell'appalto e quindi, dichiarano di non avere nulla a pretendere anche nei confronti degli stessi in forza di detto contratto".

PARTI COMUNI (pag. 18 della CTU): L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia è collocata al piano secondo ed ha destinazione residenziale. Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare è costituito da n. 5 locali destinati ad autorimessa ubicati in parte nel piano seminterrato ed in parte nel piano interrato; da n.2 unità abitative al piano terra, da n.02 unità abitative al piano primo e da un'unica unità abitativa al piano secondo/sottotetto. Gli spazi comuni sono costituiti dalla corte esterna (identificata nel sub n. 1 della particella n. 48, foglio n.18) quale bene comune non censibile a tutti i sub, nonché dalle aree di manovra e dalle gradinate. Il vano scala esterno, invece, che consente di raggiungere l'unità abitativa al piano primo (sub n. 05) e l'unità abitativa al piano secondo (sub n.07) è identificato come bene comune non censibile ai soli sub. n.ri 5 e 7. Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto Urbano del Comune di Pescara, è emersa la presenza dell'Elaborato planimetrico redatto il 16/06/2023 con prot.n. PE0035590 compilato dal Geom. \*\*\*.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI (pag. 19 della CTU): Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI (pag. 35 della CTU): Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Dal verbale di sopralluogo del 04/06/2024, il debitore esecutato dichiarava l'assenza di un condominio formalmente costituito dove le spese comuni (quali acqua, energia elettrica per illuminazione esterna, vano scala esterno, illuminazione locale tecnico) venivano divise di volta in volta di comune accordo tra i vari condomini. Dichiarava inoltre l'assenza di oneri condominiali da corrispondere con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale. Il CTU, da una ricerca effettuata presso gli Uffici tecnici del Comune di Montesilvano Settore Edilizia/Urbanistica, ha riscontrato che in data 09/02/2022 è stata presentata dall'Arch. Ing. \*\*\* una CILAS con protocollo n. 2022/8212, (con data di inizio lavori al 14/02/2022), per una tipologia di intervento riguardante "opere di miglioramento energetico e risanamento strutturale ai sensi del D.L. 34/2020 e ss.mm.ii. dell'immobile oggetto di pignoramento". La documentazione presente agli atti è corredata da un

contratto di appalto sottoscritto in data 21/12/2021 tra il Condominio \*\*\*\* in Montesilvano in persona del soggetto incaricato \*\*\* e l'impresa esecutrice \*\*\*\* delle opere.

SULL'IVA (pag.7 CTU): Vendita non soggetta ad I.V.A. Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'imposta di registro, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta. Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

## **BENE N. 2 - GARAGE**

DIRITTO POSTO IN VENDITA: piena proprietà (1/1)

UBICAZIONE: garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n. 12 -Via Monte Falterone n°12, piano S1

DATI CATASTALI: il bene è individuato al Catasto Fabbricati Foglio 18, particella 48, sub 8, ZC 2, categoria C6, classe 5, superficie catastale 18,57 mq, rendita 68,17, piano S1. Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CONFINI: L'area su cui si erge il fabbricato residenziale identificata nella particella n. 48 del foglio di mappa n.18, confina: a nord con la particella n.1270 del Foglio di mappa n.48 di proprietà: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ad est con la particella n. 653 di proprietà: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ad ovest con la particella n. 202 di proprietà: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il bene oggetto di stima Autorimessa ubicata nel piano seminterrato ed identificata nel sub.n.8 confina: a est con Foglio n.18, Particella n.48 Subalterno n. 9 di proprietà Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a sud con Foglio n.18, Particella n.48 Subalterno n.1 corte esterna quale bene comune non censibile a tutti i sub.

CONSISTENZA (pag. 12 della CTU): superficie convenzionale 18,57 mq (piano s1). I beni non sono comodamente divisibili in natura. Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser. Si precisa che il locale garage è raggiungibile esclusivamente dal cancello carrabile collocato in Via Monte Cimino n.12 ed è reso accessibile mediante porta metallica basculante dalla corte di uso comune. Il locale garage è stato considerato come vano principale per il collocamento di un posto auto. Il locale cantina, invece, è stato considerato come vano accessorio di servizio, retrostante, collegato al vano principale "garage" tramite gradini.

DESCRIZIONE (pag. 7 della CTU): Il fabbricato insiste su una delle zone collinari più prestigiose della città di Montesilvano (PE) e trova affaccio su gran parte del panorama litoraneo della costa adriatica. L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia è collocata al piano secondo ed ha destinazione autorimessa. Il fabbricato residenziale nel quale è collocata l'unità immobiliare è costituito da n. 5 locali destinati ad autorimessa ubicati in parte nel piano seminterrato ed in parte nel

piano interrato; da n.2 unità abitative al piano terra, da n.02 unità abitative al piano primo e da un'unica unità abitativa al piano secondo/sottotetto. Il locale autorimessa è collocato al piano seminterrato di un edificio residenziale isolato plurifamiliare, che trova ubicazione ed affaccio su una delle zone più prestigiose con vedute panoramiche della città di Montesilvano (PE). Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. Si precisa che il locale garage è raggiungibile esclusivamente dal cancello pedonale e carrabile collocato in Via Monte Cimino n°12 ed è reso accessibile mediante porta metallica basculante mediante l'uso di una corte esterna comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio. Il locale garage è stato considerato come vano principale per il collocamento di un posto auto. Il locale cantina, retrostante, è stato considerato come vano accessorio di servizio, collegato al vano principale "garage" tramite gradini interni. Un ulteriore ingresso pedonale è consentito dalla Via Monte Falterone attraverso il quale è possibile raggiungere la gradinata esterna di uso comune che conduce al locale garage al piano seminterrato. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: collocata al piano seminterrato è costituita da una prima porzione destinata a garage con altezza interna pari a 2,45 mt, ed una seconda porzione destinata ad uso cantina con altezza interna di 2,96 mt collocata in zona retrostante rispetto al garage e collegato ad esso tramite gradini pertinenziali interni. Dal solo vano garage è consentito l'accesso diretto sulla corte esterna di uso comune rivestita di pavimentazione in blocchi porfido. L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado manutentivo e di conservazione di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi sufficiente. Necessita di interventi locali di manutenzione ordinaria in quanto in sede di sopralluogo sono emerse, all'intradosso del solaio di copertura, porzioni oggetto di infiltrazioni considerando che due lati perimetrali del locale sono a diretto contatto con il terreno e superiormente al solaio di copertura è stato realizzato un giardino pensile. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi sufficiente.

REGOLARITÀ EDILIZIA (pag. 33 della CTU): nella relazione del perito è precisato che “non sussiste regolarità edilizia”; l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con i seguenti titoli abilitativi: Licenza Edilizia n.1889 del 09/04/1975; Concessione Edilizia n.1599 del 23/12/1982; concessione Edilizia n. 8160 del 17/09/1999 (1° progetto di ristrutturazione); Permesso di Costruire n. 9742 del 30/07/2003 (variante); Permesso di Costruire n. 06 del 07/01/2005 (variante per sottotetto pertinenziale); DIA Prot. n. 049601 del 18/10/2004(Autorimesse interrate); DIA Prot.n. 021828 del 26/04/2006 (variante), DIA Prot.n. 050343 del 16/09/2006 (variante FINALE). AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del

Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\*\* con Prot.n. 056972 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 23/10/2007 con Prot.gen. n°045987. Il Certificato di agibilità in essere riguarda il piano sottotetto identificato al sub.7 limitatamente alle seguenti destinazioni: n.1 Monolocale, n.01 disimpegno, n.3 locali di sgombero, n.01 lavanderia, n.01 Ripostiglio, n.01 w.c.; Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. DIFFORMITA'EDILIZIE: Il fabbricato residenziale è stato realizzato in forza dei titoli abilitativi sopra citati. Al fine di verificare la legittimità edilizia dell'unità abitativa in oggetto, è stata effettuata una ricerca approfondita presso gli Uffici tecnici del Comune di Montesilvano-settore edilizia/urbanistica, in particolare si è proceduto a richiedere una copia dell'ultimo titolo abilitativo assentito, nello specifico DIA n. 050343 del 13/09/2006 (VARIANTE FINALE). A fronte di codesta richiesta, il Comune di Montesilvano esprimeva, mediante una comunicazione a mezzo pec, l'irreperibilità della documentazione dai propri archivi. Premesso che in data 16/10/2006 veniva depositata la Comunicazione di Fine lavori dal Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unitamente al Certificato di Collaudo finale a firma dell'Arch.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerato che unitamente alla comunicazione di fine lavori veniva trasmessa la planimetria catastale per ogni unità abitativa al fine del rilascio del Certificato di Agibilità, verificato che quest'ultimo è stato rilasciato con prot.n. 045978 in data 23/10/2007 identificando tutte le unità presenti sui vari livelli di piano, è possibile asserire in questo caso specifico, che la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate con Prot. n. PE 0100065 del 15/09/2006 può concorrere a dimostrare l'effettiva consistenza e lo Stato Legittimo. Ne consegue che, a seguito di verifiche dimensionali, della constatazione della tipologia d'uso e della rispondenza delle parti edilizie, l'unità immobiliare oggetto di stima RISULTA NON CONFORME alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate con Prot. n. PE 0100065 del 15/09/2006. In particolare, relativamente all'unità immobiliare del piano interrato sub.8 il CTU ha riscontrato difformità relative: realizzazione di un piccolo vano w.c. nel locale identificato catastalmente come vano "cantina" di altezza interna mt.2,96; l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo nel locale identificato come "garage" è risultata pari a mt.2,45 mentre l'altezza assentita nei documenti catastali è pari a mt. 2,53; l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo nel locale identificato come "cantina" è risultata pari a mt.2,96 mentre l'altezza assentita nei documenti catastali è pari a mt. 3,05; La redazione della nuova planimetria catastale con l'inserimento grafico del vano w.c. nel locale cantina non comporta, presumibilmente, modifiche al classamento catastale. SANABILITA' DELLE OPERE E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne, riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, accertando la doppia conformità

delle modifiche eseguite, ossia valutandone la fattibilità al momento della presentazione della domanda e al momento della realizzazione dell'opera. Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente, ora ed al tempo dell'abuso.

NORMATIVA URBANISTICA (pag. 30 della CTU): L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n. 48. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B5-b (Collemare)-normato dall'ART.39 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.) del Comune di Montesilvano. Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nella piantina catastale depositata il 15/09/2006 con prot.PE0100065.

CORRISPONDENZA CATASTALE (pag. 16 della CTU): Non sussiste corrispondenza catastale. Relativamente all'unità abitativa oggetto di stima non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dal punto di vista distributivo e di destinazione d'uso, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In particolare, lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate con Prot. n° PE 0100065 del 15/09/2006. Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo riguardano: Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano interrato sub.8 il CTU ha riscontrato difformità relative: realizzazione di un piccolo vano w.c. nel locale identificato catastalmente come vano "cantina"; l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo nel locale identificato come "garage" è risultata pari a mt.2,45 mentre l'altezza assentita nei documenti catastali è pari a mt. 2,53; l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo nel locale identificato come "cantina" è risultata pari a mt.2,96 mentre l'altezza assentita nei documenti catastali è pari a mt. 3,05. La redazione della nuova planimetria catastale con l'inserimento grafico del vano w.c. nel locale cantina non comporta, presumibilmente, modifiche al classamento catastale. Relativamente all'unità garage ubicata nel piano seminterrato, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dal punto di vista distributivo, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE (pag. 23 della CTU) l'immobile in oggetto risulta occupato dalla debitrice, dai figli nonché dalla sig.ra \*\*\*\* residente nell'immobile pignorato in qualità di collaboratrice domestica. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sussistono contratti di locazione registrati,

comodato o godimento in genere. I locali garage e cantina risultano utilizzati ed occupati dal debitore esecutato.

STATO CONSERVATIVO (pag. 18 della CTU): L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado manutentivo e di conservazione di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi sufficiente. Necessita di interventi locali di manutenzione ordinaria in quanto in sede di sopralluogo sono emerse, all'intradosso del solaio di copertura e sulla parete controterra, porzioni oggetto di infiltrazioni localizzate considerando altresì che due lati perimetrali del locale sono a diretto contatto con il terreno e superiormente al solaio di copertura è stato realizzato un giardino pensile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI (pag. 22 della CTU): FABBRICATO RESIDENZIALE: Struttura verticale: Cemento armato e laterizio; Solai: latero/cemento; Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate. AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO sub.8 L'unità è stata realizzata con struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento. Altezza utile interna locale garage: 2,45 mt; Altezza utile interna locale cantina:2,96mt; Pareti interne e soffitto: intonacate al civile; Pavimentazione interna: pavimento in piastrelle in gres; Infissi interni: porta metallica basculante senza griglie per aereazione impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile; impianto idrico: presente; impianto termico: assente; Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente. Necessita di interventi locali di manutenzione ordinaria in quanto in sede di sopralluogo sono emerse, all'intradosso del solaio di copertura, porzioni oggetto di infiltrazioni considerando che due lati perimetrali del locale sono a diretto contatto con il terreno e superiormente al solaio di copertura è stato realizzato un giardino pensile.

PARTI COMUNI (pag. 19 della CTU): Il fabbricato insiste su una delle zone collinari più prestigiose della città di Montesilvano e trova affaccio su tutto il panorama litoraneo della costa adriatica. L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia è collocata al piano seminterrato ed ha destinazione catastale autorimessa. Si precisa che il locale garage è raggiungibile esclusivamente dal cancello carrabile collocato in Via Monte Cimino n°12 ed è reso accessibile mediante porta metallica basculante dalla corte di uso comune. Il locale garage è stato considerato come vano principale per il collocamento di un posto auto. Il locale cantina, invece, è stato considerato come vano accessorio di servizio, retrostante, collegato al vano principale "garage" tramite gradini. Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare è costituito da n.5 locali destinati ad autorimessa ubicati in parte nel piano seminterrato ed in parte nel piano interrato; da n.2 unità abitative al piano terra, da n.02 unità abitative al piano primo e da un'unica unità abitativa al piano secondo/sottotetto. Gli spazi comuni

sono costituiti dalla corte esterna (identificata nel sub.n. 01 della part.lla n.48, foglio n.18) quale bene comune non censibile a tutti i sub, nonchè dalle aree di manovra e dalle gradinate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI (pag. 19 della CTU): Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI (pag. 36 della CTU): Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Dal verbale di sopralluogo del 04/06/2024, il debitore esecutato\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava l'assenza di un condominio formalmente costituito dove le spese comuni (quali acqua, energia elettrica per illuminazione esterna, vano scala esterno, illuminazione locale tecnico) venivano divise di volta in volta di comune accordo tra i vari condomini. Dichiarava inoltre l'assenza di oneri condominiali da corrispondere con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale. Il sottoscritto CTU, da una ricerca effettuata presso gli Uffici tecnici del Comune di Montesilvano Settore Edilizia/Urbanistica, ha riscontrato che in data 09/02/2022 è stata presentata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una CILAS con protocollo n. 2022/8212, (con data di inizio lavori al 14/02/2022), per una tipologia di intervento riguardante "opere di miglioramento energetico e risanamento strutturale ai sensi del D.L. 34/2020 e ss.mm.ii. dell'immobile oggetto di pignoramento". La documentazione presente agli atti è corredata da un contratto di appalto sottoscritto in data 21/12/2021 tra il Condominio \*\*\* in Montesilvano in persona del soggetto incaricato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'impresa esecutrice delle opere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In data 30/10/2024, il sottoscritto CTU unitamente al custode Avv. Veronica Cilli, veniva richiesta a mezzo pec alla ditta esecutrice delle opere tutta la relativa documentazione afferente l'intervento appaltato. In particolare, veniva richiesto di portare all'evidenza l'eventuale impossibilità di concludere le opere entro i termini previsti dalla predetta Legge con l'eventuale impossibilità di godere dei benefici di cui al D.Lgs 34/2020 anche in punto di ulteriori somme in acollo sulla predetta unità abitativa oggetto di pignoramento. La ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 31/10/2024 relativamente alla conclusione delle opere, comunicava che:" il termine ultimo stabilito dalla normativa vigente è fissato al 31/12/2025, gli interventi afferenti il cd. Superbonus 110% sono ad oggi in corso di esecuzione, non risultano assoggettati a scadenza fissata al 31/12/2024 e rientrano tra gli interventi incentivati come previsto dal D.L. 34/2020 e s.m.i ; inoltre, in virtù di quanto contrattualmente stabilito tra le parti (vedasi Addendum n.2), non sussistono somme in acollo al beneficiario per l'esecuzione di tali opere".

Risulta dagli atti depositata: - dichiarazione liberatoria in data 03.06.2025 della società \*\*\*\* la quale ha dichiarato "in merito al contratto di appalto del 29.12.2021 e relativi addendum .... Avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria riguardanti parti condominiali nonché parti esclusive, tra cui l'appartamento identificato al Catasto Fabbricati del detto comune al Foglio n. 18 particella n. 48 sub 7 e sub 8 lavori soggetti alla normativa di cui al D.L. 34/20 ovvero alla normativa Superbonus

110% nelle rispettive qualità di impresa appaltatrice, impresa progettista nonché quale D.L. ed asseveratore, di assumersi ogni rischio derivante dall'attività posta in essere in adempimento del suddetto contratto di appalto e pertanto si obbligano a non formulare alcuna richiesta di denaro o ad avanzare pretese di qualsivoglia natura nei confronti della committenza qualunque sia la sorte dell'appalto e quindi dichiarando di non avere nulla a pretendere nei confronti della stessa in forza del detto contratto"; - successiva dichiarazione liberatoria in data 12.06.2025, ad integrazione della precedente della società \*\*\* con la quale ha dichiarato altresì "... di rinunciare, per i lavori eseguiti e da eseguirsi sui beni oggetto di pignoramento della presente procedura esecutiva immobiliare in corso, a formulare richieste di denaro o ad avanzare pretese di qualsivoglia natura anche nei confronti della detta procedura nonché dell'aggiudicatario, qualunque sia la sorte dell'appalto e quindi, dichiarano di non avere nulla a pretendere anche nei confronti degli stessi in forza di detto contratto".

SULL'IVA: La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'imposta di registro, così come stabilito dal DPR n. 633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta. Testo modificato dal Decreto Legge n.83 art.9 del 22/06/2012.

Gli immobili di cui al lotto unico sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto Arch. Alessandra Alimonti del 21.01.2026, in aggiornamento alla precedente relazione depositata il 05.11.2024, nonché alla relazione di aggiornamento del valore economico del 29.11.2025 e perizia di stima del 05.11.2024 depositate nel fascicolo telematico di cui alla presente procedura.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale, di eventuali relazioni modificative e/o integrative, inclusi i relativi allegati nonché del presente avviso di vendita, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati.

**VALORE DI STIMA:** € 298.200,00 (euroduecentonovantottoottomiladuecento/00)

**PREZZO BASE D'ASTA:** € 298.200,00 (euroduecentonovantottoottomiladuecento/00)

**OFFERTA MINIMA** (offerta pari al 75% del valore di asta): € 223.650,00 (euroduecentoventitremilaseicentocinquanta/00)

Oltre oneri fiscali come per legge.

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO:** € 5.000,00 (eurocinquemila/00).

## VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.)

## REGIME DELLA VENDITA

Si precisa che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori dipendenza e pertinenze ad esse relative servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori e che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Inoltre, ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario, mentre le spese relative alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura.

## CONDIZIONI DI VENDITA

IL GESTORE della VENDITA TELEMATICA è: Astalegale.net S.p.A.

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

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

## MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto (in bollo) può essere formulata esclusivamente **con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica. Nella pagina web iniziale Modulo web Ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio della offerta telematica.

L'offerta dovrà essere formulata entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per la 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 devono essere allegati:

- a) copia del documento di 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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli 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 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 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 effettua l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

*oppure:*

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

saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. n.32 del 2015).

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 primo comma D.M. n.32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato. L'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale 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.

### **CAUZIONE**

L'offerente deve versare una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione (la causale del bonifico conterrà la dicitura "versamento 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 sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 000000058331 intestato al Tribunale Pescara procedura n.

50/24 R.G.E. acceso presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese - Cappelle Sul Tavo Filiale di Pescara Strada Vecchia della Madonna, 9 Pescara **IBAN: IT77K084341540000000058331**

Il predetto bonifico va 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 della offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara -il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione ha luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

#### **TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE E DATA DELLA VENDITA**

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del 08 giugno 2026.

La vendita avverrà il giorno immediatamente successivo ossia il 09 giugno 2026 alle ore 10.30.

Il 09 giugno 2026 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e seguenti cpc e delle prescrizioni speciali nella ordinanza di delega ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le buste telematiche contenenti le offerte non verranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate. Quindi, nel giorno e nell'ora fissate nell'avviso di vendita per l'esame delle offerte il professionista: -verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza ordinanza; -verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione; -procede

conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

I dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica. Il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

Il professionista 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 sia 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 della esistenza di circostanze specifiche e concrete (che devono indicarsi in ogni caso espressamente in verbale); in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

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

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' 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 delle offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi per un totale di 3 (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 ad € 5.000,00 (trattandosi di immobili aventi prezzo-base superiore ad € 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 comunicherà a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata e comunicherà 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).

## INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE

### AGGIUDICAZIONE:

Il professionista delegato procede alla individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

LA DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE: è fissata al primo giorno successivo alla scadenza del detto termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

### INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

#### **Saldo del prezzo di aggiudicazione**

Il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario deve aver luogo entro il **termine indicato** nella offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nella offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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 prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

i) bonifico bancario sul conto-corrente n. 000000058331 intestato al Tribunale Pescara procedura n. 50/24 R.G.E. acceso presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese - Cappelle Sul Tavo Filiale di Pescara Strada Vecchia della Madonna, 9 Pescara **IBAN: IT77K084341540000000058331**.

Si precisa 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.50/24 R.G.E.

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 procederà 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 la 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 deve avvenire 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 c.c. (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 dall'aggiudicatario alla procedura nel termine fissato;

iii) Il professionista delegato tratterà 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 dell'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 me desimo) 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.41 comma 5 D.L.gs. n. 385/1993.

Non è necessario richiedere altra autorizzazione al giudice per l'applicazione delle norme sopra indicate. Il GE autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

### **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 delegato 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 e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuare il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

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 dichiarati 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 innanzitutto 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 proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza. Autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

A norma dell'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.03.85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

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

di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento “purchè le ragioni di credito” fatte valere nell’esecuzione dal creditore precedente o intervenuto, siano di data antecedente all’entrata in vigore della L.47/85.

### **Condizioni generali dell’assegnazione**

Il professionista delegato provvede sull’istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all’art.588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l’unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d’asta;
- iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all’esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d’asta;

Il professionista delegato provvede a:

- i) determinare in sede di assegnazione l’ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l’ammontare del conguaglio dovuti dall’assegnatario;
- ii) a fissare all’assegnatario termine in ogni caso non 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.

### **GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

La pubblicità prescritta dall’art. 490 c.p.c. per ogni singolo esperimento di vendita dovrà effettuarsi, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell’art.571 c.p.c., secondo le seguenti modalità e termini:

- a) pubblicazione dell’avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. A questo proposito, va rilevato che ai sensi del primo comma dell’art.490 l’avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito Internet del Ministero della Giustizia, in una area denominata “Portale delle Vendite Pubbliche”, e che l’art.631 bis c.p.c. dispone che l’omessa pubblicazione dell’avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore precedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta la estinzione della procedura; rilevato ancora che ai

sensi dell'artt.161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita, sicché appare efficiente affidare l'adempimento al medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet; la pubblicità sul portale è eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea spa, in qualità di soggetto legittimato.

B) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea spa dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it). Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: i) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; ii) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; iii) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) di titolarità di [Astalegale.net](http://Astalegale.net) S.p.A.;

e) pubblicazione per estratto sul periodico *Pescara Affari* di un avviso il cui testo conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piene proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; ammontare dell'offerta minima; rilancio minimo di gara; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero di telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno in ogni caso omessi i confini (intesi come nominativi dei confinanti) del bene nonché il nome del debitore.

## **RINVIO**

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno chiedersi presso lo studio del Professionista delegato Avv. Veronica Cilli viale Pindaro 19 – tel 085/2196269– email: [avv.veronicacilli@studiolegaleveronicacilli.it](mailto:avv.veronicacilli@studiolegaleveronicacilli.it)

Pescara, 30.03.2026

Il Professionista Delegato Avv. Veronica Cilli