N. 268-1/2026 V.G.

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

Sezione Civile

DECRETO

Il Tribunale di Pescara, in composizione collegiale, riunito nella Camera di consiglio, in persona dei Magistrati

Dott. Luigi Cirillo	Presidente
Dott. Antonio Buccaro	Giudice relatore
Dott. Tiziana Marganella	Giudice

visti gli atti del procedimento iscritto al n. 268-1/2026 V.G. affari non contenziosi;

letto il ricorso presentato dall'avv. Antonio Colameco, nella qualità di curatore della eredità giacente di Di Michele Angelo per la vendita di alcuni immobili facenti parte della eredità in esame;

considerato che, nel corso del procedimento è stata disposta perizia con l'arch. Filippo Saia per la valutazione del compendio ereditario relitto;

considerato che, dal verbale di inventario redatto è emersa la esistenza di alcuni debiti ereditari (TARI, ENEL, COMUNE DI MONTESILVANO ed altre), che hanno indotto la curatela a richiedere l'autorizzazione alla vendita del compendio immobiliare appartenuto al de cuius, con devoluzione del residuo ricavato dalla vendita allo Stato;

considerato che, il perito ha evidenziato la presenza di alcuni manufatti (in particolare il garage censito al NCEU del comune di Montesilvano e ripostigli facenti parte catastalmente della abitazione) edificati senza permesso di costruire (autorizzazione edilizia), ragion per cui non potranno costituire oggetto della presente vendita;

considerato che, della vendita faranno parte anche i beni mobili esistenti all'interno dell'abitazione, privi di valore economico, come risulta da stima effettuata dal CTU arch. Filippo Saia, allegata all'inventario redatto dalla dott.ssa Anna Verlengia in data 03/11/2026, atteso che i costi di smontaggio e di trasporto degli stessi da parte di Enti benefici o per lo smaltimento degli stessi, risulterebbero notevolmente onerosi e, in ogni caso, non sostenibili dalla curatela, in quanto anti-economici;

considerato che, i beni immobili per i quali è stata formulata istanza di vendita sono i seguenti ed ai seguenti prezzi di stima del CTU arch. Filippo SAIA:

LOTTO n. 1: Terreno posto ad Est della pubblica via denominata "Strada Comunale Collevento" ed identificate in Catasto Terreni del Comune di Montesilvano dalle seguenti particelle:

1) Foglio 20, P.lla 366 Qualità: canneto; Classe: U; Superficie: mq. 300,00; R. D.: € 2,32; R. A.: € 0,77.

2) Foglio 20, P.lla 367 Qualità: vigneto; Classe: 2; Superficie: mq. 4.420,00; R. D.: € 57,07; R. A.: € 30,82.

3) Foglio 20, P.lla 368 Qualità: seminativo arborato; Classe: 2; Superficie: mq. 1.700,00; R. D.: € 11,41; R. A.: € 9,66 per una superficie complessiva di mq. 6.420,00.

PREZZO BASE D'ASTA € 64.200,00 (eurosessantaquattromiladuecento/00)

OFFERTA MINIMA € 48.150,00 (euroquarantottomilacentocinquanta/00)

Oltre ad imposte come per legge.

LOTTO n. 2: formato dalle particelle di terreno e dai manufatti posti ad Ovest della strada pubblica, identificati come segue al NCT del Comune di Montesilvano:

1) Foglio 20, P.lla 190 Qualità: vigneto; Classe: 3; Superficie: mq. 300,00; R. D.: € 2,56; R. A.: € 0,85.

2) Foglio 20, P.lla 463 Qualità: seminativo; Classe: 3; Superficie: mq. 3.735,00;

R. D.: € 19,29; R. A.: € 12,54.

3) Foglio 20, P.lla 1239 Qualità: seminativo arborato; Classe: 2; Superficie: mq. 3.496,00; R. D.: € 23,47; R. A.: € 19,86.

4) Foglio 20, P.lla 1241 Qualità: seminativo arborato; Classe: 2; Superficie: mq. 1.762,00; R. D.: € 11,83; R. A.: € 10,01.

per una superficie complessiva di mq. 9.293,00,

oltre alla P.lla 1240 quale Ente Urbano relativo ai Fabbricati, a loro volta censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano:

5) al Foglio 20, P.lla 1240, sub 2 - Categoria: A/3 ; Classe: 3; Consistenza: 7,5 vani;

- Superficie catastale: totale mq. 149,00; Rendita: € 387,34.

PREZZO BASE D'ASTA :

€ 167.437,70 (eurocentosessantasettemilaquattrocentotrentasette/70)

OFFERTA MINIMA:

€ 125.578,27 (eurocentoventicinquemilacinquecentosettantotto/27)

Oltre ad imposte, come per legge.

considerato che, il Collegio ritiene opportuno procedere alla vendita con "procedura competitiva", prevedendo l'aggiudicazione con "asta asincrona telematica", attraverso il sistema di "Astetelematiche.it", stabilendo come prezzo base quello di cui alla perizia, con offerta minima ridotta del 25% per poi procedere entro giorni 120 dalla aggiudicazione, a rogito notarile a mezzo della dott.ssa Simona CAMILLI;

che in caso di asta deserta si procederà ad ulteriori aste con riduzione del prezzo del 25%;

che la vendita dovrà essere preceduta dalla pubblicazione sul PVP, sul portale di ASTEGIUDIZIARIE.it e sul periodico Pescaraffari, almeno 45 giorni prima dell'asta fissata;

che le altre modalità di vendita sono riportate nel facsimile di avviso di vendita, allegato dal curatore avv. Antonio Colameco, in parte qua da intendersi integralmente richiamato e trascritto;

che non risulta continuità nelle trascrizioni, come precisato nell'elaborato del CTU arch. Filippo SAIA, in quanto il Di Michele Angelo (de cuius) ha ricevuto i beni oggetto di stima da due successioni da parte dapprima, per una quota, del di lui padre, Di Michele Alfonso, nel 2007 e successivamente dalla di lui madre, Pallini Sofia, nel 2017, per la restante quota, ma senza che vi sia mai stata alcuna accettazione formale delle predette eredità;

che per procedere ritualmente alla vendita del compendio stimato, è pertanto necessaria la formalizzazione in Conservatoria dei detti passaggi di proprietà al fine di garantire la continuità delle trascrizioni;

che l'art. 41 della legge 182/2025 permette di adempiere a tale incombente con una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, con autentica notarile, che, nel caso di specie può esser effettuata dal Curatore avv. Antonio Colameco, al fine autorizzato dal Tribunale in sede di stipula dell'atto di vendita;

che, in ogni caso, l'accettazione tacita effettuata dal DI MICHELE può presumersi e desumersi innanzitutto dalle volture catastali (allegate) che identificano il de cuius come proprietario (v. Cass.11/05/2009 n.10769, 22317/2014, 10796/2009, 1438/2020); poi dal pagamento della TARI e di altre imposte da parte del de cuius ed infine dall'essere stato sempre residente nell'immobile, per cui essendo deceduti i genitori nel 2007 e nel 2017 ben può ritenersi un possesso continuativo nei beni ereditari;

considerato che, la Curatela allo stato non dispone di sufficiente liquidità per gli adempimenti della procedura e che il ricavato della vendita consentirebbe di reperire la provvista necessaria per la gestione e la successiva definizione dell'eredità giacente;

rilevato che, il prezzo di base d'asta e la relativa offerta minima, stimate dal perito incaricato arch. Filippo Saia, come sopra riportate per il Lotto 1 e per il Lotto 2, si presentano congrue in relazione al valore di mercato dei beni ed alle caratteristiche degli stessi;

ritenuto che, l'alienazione alle condizioni indicate nell'istanza appare, dunque, conveniente per la curatela;

ritenuto, infine, che le somme di denaro derivanti dalla vendita, dovranno essere destinate sia pure in parte al pagamento dei creditori;

considerato che non appaiono sussistere ragioni ostative all'autorizzazione alla vendita;

P.Q.M.

Autorizza il Curatore avv. Antonio Colameco nella qualità di curatore della eredità giacente di Di Michele Angelo, a provvedere alla trascrizione dell'accettazione tacita delle eredità di DI MICHELE ALFONSO e di PALLINI SOFIA, in virtù dell'art. 41 della Legge n182/2025, anche al momento del rogito di vendita del compendio immobiliare, con anticipazione dei costi, salvo rimborso all'esito della disponibilità monetaria da parte della curatela.

Autorizza il Curatore avv. Antonio Colameco alla vendita del compendio immobiliare e mobiliare del "de cuius" DI MICHELE ANGELO, come sopra descritto, con le modalità sopra indicate e meglio precisate nel facsimile dell'avviso di vendita che si allega.

Dispone che, il Curatore all'esito delle operazioni di vendita e del pagamento dei debiti ereditari, provveda al deposito di puntuale relazione nell'ambito del procedimento distinto al n. 268/2026 V.G.

Si comunichi.

Pescara, 13.11.2026

Il Giudice relatore — Il Presidente

dott. Antonio Buccaro — dott. Luigi Cirillo