Tribunale civile di Pescara

Quarto Avviso di vendita di Immobili (Bene 1)

Terzo Avviso di vendita di Immobili (Bene 2)

LOTTO UNICO

Espropriazione Immobiliare 209/2023 R.G.E.

L'Avv. Mauro Canale C.F. CNLMRA64H16G482S, con studio in Pescara Viale Leopoldo Muzii 55, Professionista Delegato ex art. 591-bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nonché alle successive operazioni, giuste ordinanze del 26.06.2025 e del 28.04.2026 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pescara, Dr.ssa Daniela Angelozzi

AVVISA

che il giorno **12 Gennaio 2027 ore 9:45,** si procederà davanti a sè alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, nel caso di offerte plurime ammissibili, avrà luogo la gara nella forma **della vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** degli immobili pignorati -come di seguito descritti- secondo le condizioni di vendita di cui al presente avviso e di cui alle ordinanze di vendita 26.06.2025 – 28.04.2026, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161- ter disp. att. c.p.c. di cui al DMG 26.02.2015 n. 32

LOTTO UNICO

Costituito da:
- **Bene 1**- Unità abitativa di tipo residenziale sita in Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella n.4, posto al piano terra, all'interno di un fabbricato di due piani fuori terra e un piano seminterrato; completano la proprietà un ampio giardino alberato ed una piscina, entrambi in comproprietà per ½ con il bene 2. Identificato al NCU foglio 16 part.512 sub.7 Cat. A/7 Graffato si; sub.10 Cat.C/2 Graffato si, sub.11 Cat E graffato si.
- **Bene 2** - Unità abitativa di tipo residenziale sita in Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella n.4 posto al piano primo, all'interno di un fabbricato di due piani fuori terra; completano la proprietà un ampio giardino alberato e una piscina, entrambi in comproprietà per ½ con il bene1. Identificato al NCU foglio 16 part.512 sub 8 Cat. A/7 Graffato si; sub. 9 Cat C/6 Graffato si, sub.11 Cat. E Graffato si;

Valore di stima nell'ultima perizia depositata in data 23.04.2026: Euro 836.119,40
PREZZO BASE D'ASTA: Euro 470.317,16
OFFERTA MINIMA: Euro 352.737,87 (offerta pari al 75% del prezzo base d'asta)
RILANCIO MINIMO DI GARA: Euro 5.000,00

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.
Immobile occupato dal debitore con coniuge e figli minorenni.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

BENE 1 - VILLA UBICATA A CITTA' SANT'ANGELO (PE) - VIA MARIO COLELLA N. 4 PIANO TERRA E PIANO SEMINTERRATO
PIENA PROPRIETA' (1/1). Unità abitativa ad uso civile abitazione, ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella n. 4 (già via Selva del Moro).

L’unità abitativa sita al piano terra e piano S1, si trova all'interno di un immobile costituito da due piani fuori terra, da un piano seminterrato destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo (PE) Foglio 16, Particella 512, sub.7 Cat. A/7, Graffato si; Foglio 16, Particella 512, sub 10, Cat. C/2, Graffato si; Foglio 16, Particella 512, Sub 11, Cat. E, Graffato si.
L'immobile è composto da ampia zona giorno con cucina abitabile e soggiorno con camino. Una piccola rampa di scale collega la zona giorno con la zona notte composta da n. 4 camere da letto e due bagni con ampio disimpegno e cabina armadio. Il magazzino sub. 10 finestrato ampiamente, munito di infissi e luminoso, costituisce pertinenza del A7 sub 7. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene, sia dalla strada comunale tramite un cancello pedonale, sia da un accesso carrabile che permette l'accesso all'immobile. Il sub. 11 (corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura, in comproprietà tra il bene 1 ed il bene 2 per 1/2 in favore di ciascuno. Esso circonda su tre lati l'intero fabbricato all'interno del quale è presente una piscina, di pertinenza sia del bene 1 che del bene 2, di circa 12 x 6 mt. Le descritte caratteristiche a corredo dei beni messi in vendita, hanno contribuito al classamento dell'immobile in categoria A/7.
L'immobile oggetto di pignoramento risulta delimitato da recinzione perimetrale in muratura, di altezza circa 1,70/1,80 mt. Sul cancello pedonale è inoltre presente il citofono con pensilina di protezione.
La zona in cui è situata l’unità abitativa oggetto di pignoramento, è in prossimità della clinica Villa Serena, ubicata ad una vicina traversa della strada principale che collega Pescara a Città Sant'Angelo. Tale zona è ben servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Destinazione urbanistica: dal PRG vigente del Comune di Città Sant' Angelo si evidenzia che l’immobile, oggetto di pignoramento, ricade in "Zona di contenimento dello stato di fatto", art. 35 delle NTA; inoltre, risulta ricadente anche in zona D (trasformazione a regime ordinario del PRP). Circa la legittimità dello stato di fatto del fabbricato, questo risulta congruente con i titoli abilitativi emessi dal Comune di Città Sant’Angelo (PE). L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
L'immobile confina al lato nord con la proprietà ***; lato sud con la proprietà ***; lato est con la proprietà ***; lato ovest con strada privata ***.
La proprietà della corte indivisa (sub 11) è di ½ in favore del bene 1 e di½ del bene 2 (come la piscina presente nella corte).

CONDIZIONI DELL’IMMOBILE
In corrispondenza del vano soggiorno posto al piano terra, la ctu ha rilevato, come descritto nell’integrazione di perizia del 23.04.2026, fenomeni di infiltrazione di acqua piovana, interessanti la controsoffittatura realizzata in cartongesso presente nel solo locale soggiorno, provenienti dal sovrastante terrazzo del secondo piano, identificato come bene 2, riconducibili a un deficit del sistema di impermeabilizzazione. Le suddette condizioni, unitamente alla mancata occupazione dell’immobile per lunghi periodi e alla scarsa manutenzione ordinaria, hanno favorito la penetrazione dell’acqua piovana attraverso la pavimentazione, con conseguente deflusso verso il solaio sottostante. L’immobile è stato di recente oggetto di interventi di manutenzione, eseguiti al fine di bloccare i fenomeni infiltrativi, tramite lavorazioni temporanee e conservative. Si è proceduto, pertanto, alla rimozione del controsoffitto ammalorato presente nel solo locale soggiorno, nonché all’esecuzione degli interventi necessari volti a bloccare il fenomeno infiltrativo. Resta comunque necessario un intervento organico e risolutivo, consistente nella rimozione e sostituzione delle pavimentazioni esistenti e nella realizzazione di un adeguato sistema di impermeabilizzazione del solaio di copertura dei terrazzi, individuati quali principali responsabili delle infiltrazioni riscontrate; inoltre, rispetto a quanto osservato e descritto nelle perizie agli atti, il giardino alberato e la piscina, allo stato, appaiono adeguatamente ripristinati/manutenuti.
Pertanto, in ragione delle criticità rilevate e dei futuri interventi manutentivi necessari, il prezzo di stima del bene 1, (rispetto alla perizia del 12.04.2025), è stato ridotto ad € 512.834,90, già decurtato della somma di € 9.860,00 (oneri di regolarizzazione urbanistica per l’ottenimento dell’agibilità) – Ai fini della individuazione del prezzo base d’asta del lotto unico, il prezzo base d’asta del bene 1 è pari ad € 384.626,17, l’offerta minima pari ad € 288.469,63;

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	512	7		A7	1	11 vani	totale 333 mq; totale aree scoperte 313 mq	880,56 €	terra e seminterrato	Si
	16	512	10		C2	1	100 mq		196,25 €	Seminterrato	Si
	16	512	11		E			746,5 mq		Terra	Si

CONSISTENZA
Abitazione : superficie lorda e convenzionale mq 253,67
Balconi : superficie lorda mq 22, 30, superficie convenzionale mq 5,58
Terrazzo : superficie lorda mq 128,96 e convenzionale mq 19,34
Veranda : superficie lorda mq 48,61 e convenzionale mq 46,18,
Locale deposito: superficie lorda mq 127, 50, superficie convenzionale mq 63,75
Magazzino : superficie lorda mq 103 e convenzionale mq 51,50
Giardino : superficie lorda mq 746,50 e convenzionale mq 134,37
La consistenza non comprende il valore della piscina di proprietà condivisa tra il bene 1 ed il bene 2.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
I dati identificativi del lotto corrispondono ai dati attuali. Dati derivanti da variazione del 15.10.2003 P. n.0147729 in atti FRAZIONAMENTO E FUSIONE – ULTIMZIONE DI FABBRICATO URBANO N.13409.1/2003
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata
La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
Durante il ventennio, l'esecutato aveva proceduto ad una compravendita risolta in via giudiziale.

REGOLARITA' EDILIZIA
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. **L'immobile non risulta agibile**.
Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del comune di Città Sant'Angelo (PE), risulta che l'immobile oggetto di pignoramento, è stato costruito con regolare Concessione Edilizia con relative Varianti e precisamente C.E. n. 116/90 rilasciata in data 23.03.1990 e successiva Variante n. 315/91 del 25.07.1991, ulteriore Concessione Edilizia n. 130/99 del 11.02.2000. Si segnala inoltre che è stata presentata al Comune di Città Sant'Angelo (PE) richiesta di certificato di Agibilità in data 12.12.2003. L'abitabilità veniva concessa per l'intero edificio. Si precisa inoltre, che nella richiesta di accesso agli atti amministrativi e tecnici depositati presso l'archivio del comune è emerso nel fascicolo oltre alle suddette concessioni:
-dichiarazione inizio attività del 21.03.2001 relativa all'intervento della recinzione;
-autorizzazione edilizia N. 31/01 riguardante la costruzione di una piscina prefabbricata. Successivamente al rilascio della predetta agibilità, l'esecutato presentava SCIA per il recupero del sottotetto ai fini abitativi e procedeva alla divisione dell'unico immobile in più subalterni per i quali acquisisce naturale qualifica di pertinenza il bene comune identificato presso il N.C.U.E. del Comune di Città Sant'Angelo (PE) foglio 15, part. 512, sub 11.
Il bene 1 (Foglio 16, part. 512 sub 7 -A7- e sub 10 C/2), è attualmente privo di agibilità per mancata richiesta e regolarizzazione della pratica urbanistica,

SANATORIA

Il ctu nella integrazione di perizia depositata in data 10.06.2025 spiega l'iter per potere conseguire l'agibilità di ciascun appartamento, trattandosi di abusi sanabili.

In caso di vendita oggetto di esecuzione immobiliare soccorre anche la disposizione di cui all'articolo 40 c.6 L. 47/85 che, sussistendone i presupposti, permette la presentazione di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento, a seguito degli abusi urbanistico realizzati in data antecedente all'ultimo condono edilizio. Appare evidente che la procedura ammessa dall'articolo 40 c.6 L. 47/85, in coerenza con il carattere generale ed "a regime", della disciplina sul Condono edilizio, contempla il caso di beni acquisiti nell'ambito di "procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali", qualora siano presenti le condizioni prescritte dall'ordinaria procedura sanante con Accertamento di conformità ex articolo 36 TUE con relativa domanda presentata (comunque) entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. Peraltro, si può affermare che decorsi inutilmente 120 giorni da tale termine, non viene preclusa comunque la possibilità di presentare l'ordinaria procedura di sanatoria edilizia ammessa dall'articolo 30 DPR 380/01 (nel rispetto di tutti i relativi presupposti, beninteso).

Procedimenti per ottenere l'agibilità dei due immobili assoggettati all'esecuzione: una volta riscontrata la presenza di illeciti e irregolarità edilizie (come infatti segnalato in sede di perizia ed in sede di chiarimenti al G.E. dal ctu), ci sono tre possibili procedure da attivare, previa verifica dei presupposti necessari e di valutazione della regolarizzazione meno onerosa.

A) <u>Sanatoria ordinaria, tramite SCIA in sanatoria art. 37 TUE</u> Abusi edilizi minori in ambito SCIA: sanatoria e fiscalizzazione ex art.37(L) DPR 380/01: Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36. L'art. 37 DPR 380/01 sottintende la possibilità di regolarizzare questi illeciti con la SCIA "tardiva" o in sanatoria; per essere precisi, la definizione di SCIA in sanatoria è espressamente contemplata nell'Allegato del D.Lgs. 222/2016 (Decreto SCIA 2), nonchè ripresa da diverse norme regionali. **B) <u>Accertamento di conformità art. 36 TUE</u>** L'accertamento di conformità disciplinato in passato dall'art. 13, L. n. 47/1985, e oggi previsto dall'articolo in commento costituisce lo strumento tipico per ordinariamente ricondurre alla legalità gli abusi edilizi di natura formale, ossia dovuti alla mera carenza del titolo abilitativo. Infatti, la caratteristica fondamentale di tale sanatoria consiste nel fatto che essa può essere chiesta ed ottenuta soltanto qualora sussista il requisito della doppia conformità dell'opera sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione, sia a quella in vigore al momento della presentazione dell'istanza ai sensi dell'articolo 36. momento Nella vigenza dell'art. 13, L. n. 47/1985, si era sviluppato un filone di decisioni del Giudice Amministrativo che ammettevano la cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale", ritenendo sufficiente la sussistenza della conformità al in cui la P.A. provveda sulla relativa domanda. Infatti, si riteneva contrastante con il principio di economicità negare la regolarizzazione ad interventi edilizi realizzati senza titolo ma che, al momento dell'esame della richiesta di sanatoria, fossero conformi agli strumenti urbanistici e che, dunque, dopo essere stati demoliti avrebbero potuto essere ricostruiti al medesimo modo. Tale orientamento, tuttavia, è stato abbandonato dalla giurisprudenza prevalente, sulla considerazione che esso si traduce in un sostanziale incentivo alla commissione di abusi edilizi, nella speranza di una successiva modifica in senso favorevole degli strumenti di pianificazione, con il risultato di far condizionare dal fatto compiuto il potere di governo del territorio che spetta all'Amministrazione, con evidente pregiudizio anche al principio del buon andamento. Peraltro, il requisito della doppia conformità è ritenuto dalla giurisprudenza costituzionale come un principio fondamentale della materia del governo del territorio, come tale non derogabile ad opera della legislazione regionale. Il procedimento non può essere avviato d'ufficio dalla P.A., ma è necessaria la domanda da parte dei soggetti legittimati, che sono gli stessi soggetti destinatari dell'ordine di demolizione e rimessione in pristino, ossia il responsabile dell'abuso e il proprietario dell'immobile. Per le opere di cui all'art. 31 del Testo Unico, l'istanza deve essere promossa entro 90 giorni dall'ingiunzione a demolire, mentre per le opere di cui agli artt. 33 e 34 del Testo Unico, bisogna avere riguardo al termine fissato discrezionalmente nell'ordinanza di demolizione e rimessione in pristino. Quanto agli effetti della richiesta di accertamento di conformità sui provvedimenti sanzionatori già emessi dal Comune, la giurisprudenza più recente ritiene che la domanda non determini alcuna inefficacia sopravvenuta, o caducazione, ovvero invalidità dell'ingiunzione di demolire, bensì esclusivamente uno stato di quiescenza e di temporanea non esecutività del provvedimento, finché perduri il termine di decisione previsto dalla legge e non si sia formato l'eventuale atto tacito di diniego. L'eventuale conclusione, in senso sfavorevole al richiedente, del procedimento di sanatoria provoca, quindi, l'automatica riespansione dell'efficacia dell'ordine di demolizione, senza che la P.A. possa dirsi tenuta a rinnovare il potere sanzionatorio. In tal caso, il calcolo del termine concesso per l'esecuzione spontanea del ripristino dello stato dei luoghi decorre dal momento in cui il diniego perviene a conoscenza dell'interessato, anche nella forma del silenzio rigetto previsto dalla normativa richiamata. Si registrano, in ogni caso, varie decisioni che ritengono invece necessario che l'Amministrazione provveda ad emettere una nuova ordinanza di demolizione delle opere abusive. Ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, comunque, è richiesto all'istante il pagamento di un'oblazione, calcolata secondo i criteri sanciti dal comma 2 della norma in esame.

- <u>SCIA tardiva</u> (spiega le ipotesi che lo permette Comma 5: la SCIA tardiva in corso di esecuzione). In caso di opere rientranti in SCIA, già avviate e senza la preventiva presentazione

della dovuta SCIA, esiste la possibilità di sanare la mancata presentazione pagando la sanzione fissa di 516 euro. In questo caso restano fatti salvi i poteri previsti dall'art. 23 comma 6 del DPR 380/01: Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

• Condono edilizio "tardivo". Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione l'abuso contestato sarebbe riconducibile al realizzo di un bagnetto e di una cucina perché realizzati in precedenza alla presentazione della S.C.I.A. che preannunciava il realizzo di tali opere interne, in realtà già eseguite in economia. I tecnici accertatori ritengono che l'abuso sarebbe risalente a data precedente al 2003 (cfr. all. A), ultimo condono, quindi sarebbe da verificare presso l'ufficio tecnico, in concreto, la possibilità di sanatoria applicabile all'acquisto di immobili da procedure esecutive e concorsuali.

C) Cambio di destinazione con il Salva Casa. Sono introdotte modifiche all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001 in materia di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante volte ad agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, specialmente all'interno delle aree urbane, prevedendo, in particolare, il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, così come individuate dalla legge statale o regionale. In particolare, è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso della "singola unità immobiliare" (con e senza opere), nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, nei seguenti casi: • all'interno della stessa categoria funzionale (1-bis); • tra le categorie funzionali relative alla categoria: residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale e commerciale (articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c)) di una singola unità immobiliare in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 (comma 1-ter). In relazione a tale ultima fattispecie, si precisa che per le singole unità immobiliare il mutamento di destinazione d'uso è sempre consentito qualora il mutamento finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare sia conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Si chiarisce che sono considerati "senza opere" i cambiamenti di destinazione d'uso che non richiedono lavori di costruzione e che rientrano quindi in edilizia libera. Se il mutamento richiede, invece, modifiche strutturali, esso non rientra in questa categoria. Inoltre, si dispone che il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968 e dalle disposizioni di legge regionale né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, ove previsto dalle leggi regionali. Infine, viene data la possibilità di modificare la destinazione d'uso di primi piani e seminterrati.

Gli abusi rilevati non costituiscono abusi edilizi insanabili. Questo vale sia per l'ottenimento dell'agibilità dei due beni (lotto unico) attualmente oggetto di esecuzione, sia per l'agibilità originaria dell'immobile unico, nel caso si decidesse di ripristinare tale configurazione. Nel caso in cui si optasse per l'agibilità dell'immobile unico, sarebbe necessaria la rimozione della cucina al primo piano, poiché un'unica unità immobiliare può avere, per norma, una sola unità immobiliari, vi sono le diverse possibilità di sanatoria sopra descritte.

L'impatto economico di tale pratica di regolarizzazione dovrebbe rientrare negli importi già stimati in perizia e cioè **circa Euro 9.860,00 (importo** già considerato nella determinazione del valore di stima) oltre accessori di legge per la parte di onorari professionali.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI: domanda giudiziale nascente da risoluzione di contratto del 09.02.2004 Trascritto a Pescara il 20.02.2004 Reg. gen. 2704 – Reg- Part. 1901 a favore di *****

Cancellazione a carico dell'aggiudicatario previa istanza al GO (o consenso del sig.*)**
La predetta trascrizione nasce da una domanda di risoluzione proposta dall'esecutato nei confronti di un terzo, medio tempore divenuto proprietario dell'immobile durante l'ultimo ventennio ed il cui acquisto è stato risolto per inadempimento. L'esecutato è risultato vittorioso giusta sentenza del Tribunale di Pescara REP. N. 1326/26 annotata in data 18.10.2006. Successivamente, il predetto terzo estraneo ha promosso appello avverso la risoluzione predetta, trascrivendo la relativa domanda con formalità del 16.11.2006. La Corte di Cassazione con sentenza n. 13777 del 2017 ha definitivamente confermato la risoluzione del contratto (sentenza non suscettibile di annotazione poiché non modificativa della sentenza di primo grado già annotata e resa opponibile). L'annotazione della sentenza di primo grado rende quindi irrilevante tale trascrizione.

* domanda giudiziale nascente da azione di rivendicazione del 17.10.2006 Trascritto a Pescara il 16.11.2006 Reg. gen. 24787 – Reg. Part. 15366 a favore di ****
Cancellazione a carico dell'aggiudicatario previa autorizzazione del Go (o consenso del sig.*)**
La predetta trascrizione nasce da una domanda di risoluzione proposta dall'esecutato nei confronti di un terzo medio tempore divenuto proprietario dell'immobile durante l'ultimo ventennio ed il cui acquisto è stato risolto per inadempimento. L'esecutato è risultato vittorioso giusta sentenza del Tribunale di Pescara REP n.1326/2006 annotata in data 18.10.2006. Successivamente il predetto terzi ha promosso appello avverso la risoluzione predetta, trascrivendo la relativa domanda con formalità 16.11.2006. La Corte di Cassazione con sentenza n.13777 del 2017 ha definitivamente confermato la risoluzione del contratto (sentenza non suscettibile di annotazione poiché non modificativa della sentenza di primo grado già annotata e resa opponibile) L'annotazione della sentenza di promo grado rende quindi irrilevante suddetta trascrizione.

* preliminare di compravendita trascritto a Pescara il 09.01.2008 Reg. Gen. 405 -Reg. Part.322 a favore di ***** Contro ****

Cancellazione a carico dell'aggiudicatario previa autorizzazione del GO (oppure mediante acquisizione alla cancellazione da part di ****

Note: La trascrizione è stata indicata solo a titolo informativo nella relazione notarile sostitutiva dei certificati ipocatastali depositata dal creditore procedente a firma del ****, notaio in **** iscritto al distretto di *****Infatti, la predetta trascrizione non è stata rinnovata. **Trattasi di formalità non efficace nei confronti dell'aggiudicatario dal momento che la stipula del contratto definitivo non ha avuto seguito.**

BENE 2 - VILLA UBICATA A CITTA' SANT'ANGELO (PE) - VIA MARIO COLELLA N. 4 PIANO PRIMO

PIENA PROPRIETA' (1/1).Unità abitativa ad uso civile, ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella n. 4 (già via Selva del Moro).
L'unità abitativa è situata all'interno di un edificio costituito da due piani fuori terra, da un piano seminterrato destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino. Il bene è situato al piano primo con autorimessa al piano seminterrato.
L'abitazione è composta da un soggiorno con angolo cottura. Una piccola rampa di scale collega la zona giorno con la zona notte composta da n. 3 camere da letto e due bagni con ampio disimpegno. L'autorimessa sub.9 risulta doppiamente finestrata ampiamente, munita di infissi e luminosa, costituisce pertinenza del A/7 sub 8. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene, sia dalla strada comunale tramite un cancello pedonale, sia da un accesso carrabile che permette l'accesso all'immobile. Il sub. 11 (corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura, in comproprietà tra il bene 1 ed il bene 2 per 1/2 in favore di ciascuno. Esso circonda su tre lati l'intero fabbricato all'interno del quale è presente una piscina, di pertinenza sia del bene 1 che del bene 2, di circa 12 x 6 mt. Le descritte caratteristiche a corredo dei beni messi in vendita, hanno contribuito al classamento dell'immobile in categoria A/7.
L'immobile oggetto di pignoramento, risulta delimitato da recinzione perimetrale in muratura, di altezza circa 1,70/1,80 mt. Dal cancello pedonale è inoltre presente il citofono con pensilina di protezione.
Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo (PE) Foglio 16, Particella 512, sub.8 Cat. A/7, Graffato si; Foglio 16, Particella 512, sub 9, Cat. C/6, Graffato si; Foglio 16, Particella 512, Sub 11, Cat. E, Graffato si.
La zona in cui è situata l'unità abitativa oggetto di pignoramento, è in prossimità della clinica Villa Serena, ubicata ad una vicina traversa della strada principale che collega Pescara a Città Sant'Angelo. Tale zona è ben servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Destinazione urbanistica: dal PRG vigente del Comune di Città Sant' Angelo si evidenzia che l'immobile, oggetto di pignoramento, ricade in "Zona di contenimento dello stato di fatto", art. 35 delle NTA; inoltre, risulta ricadente anche in zona D (trasformazione a regime ordinario del PRP). Circa la legittimità dello stato di fatto del fabbricato, questo risulta congruente con i titoli abitativi emessi dal comuna di Città Sant'Angelo (PE). 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.
L'immobile confina al lato nord con la proprietà ***; lato sud con la proprietà ***; lato est con la proprietà ***; lato ovest con strada privata ***.
La proprietà della corte indivisa (sub 11) è di ½ in favore del bene 1 e di½ del bene 2 (come la piscina presente nella corte).

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE
In corrispondenza del vano soggiorno posto al piano terra, la ctu ha rilevato, come descritto nell'integrazione di perizia del 12.04.2026, fenomeni di infiltrazione di acqua piovana, interessanti la controsoffittatura ivi realizzata in cartongesso presente nel solo locale soggiorno, provenienti dal sovrastante terrazzo del bene sito al piano primo, identificato come bene 2 (già lotto 2), riconducibili a un deficit del sistema di impermeabilizzazione (del terrazzo soprastante). Le suddette condizioni, unitamente alla mancata occupazione dell'immobile per lunghi periodi e alla scarsa manutenzione ordinaria, hanno favorito la penetrazione dell'acqua piovana attraverso la pavimentazione, con conseguente deflusso verso il solaio sottostante. L'immobile è stato di recente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, eseguiti al fine di contenere e limitare il progressivo degrado causato dai fenomeni infiltrativi pregressi in prossimità dei terrazzi, sviluppatisi nel periodo di inutilizzo del bene. Gli interventi manutentivi ad oggi eseguiti rivestono carattere temporaneo e conservativo in attesa della realizzazione di un intervento organico e risolutivo consistente nella rimozione e sostituzione delle pavimentazioni esistenti e nella realizzazione di un adeguato sistema di impermeabilizzazione del solaio di copertura dei terrazzi individuati quali principali responsabili delle infiltrazioni riscontrate; inoltre, rispetto a quanto osservato e descritto nelle perizie agli atti, il giardino alberato e la piscina, allo stato, appaiono adeguatamente ripristinati/manutenuti.
Pertanto, in ragione delle criticità rilevate e dei futuri interventi manutentivi necessari, il prezzo di stima del bene 2 (rispetto alla perizia del 12.04.2025) è stato ridotto ad € 323.284,50, già decurtato

della somma di € 7.000,00 (relazione tecnica APE, AQE, SCAGI ed oneri comunali anche in sanatoria per l'ottenimento dell'agibilità). Ai fini della individuazione del prezzo base d'asta del lotto unico, il prezzo base d'asta del bene 2 è pari ad € 242.463,37, l'offerta minima pari ad € 181.847,53;

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	512	8		A7	1	5,5 vani	totale 160 mq; escluse aree scoperte 146 mq	440,28 €	primo e seminterrato	Si
	16	512	9		C6	1	94 mq	103 mq	1696,91 €	Seminterrato	Si
	16	512	11		E			746,5 mq		Terra	Si

CONSISTENZA
Abitazione : superficie lorda e convenzionale mq 166,80
Terrazza : superficie lorda mq 68,54 e convenzionale mq 10,28
Autorimessa : superficie lorda mq 103,00 superficie convenzionale mq 51,50
Giardino : superficie lorda mq 746,50 e convenzionale mq. 134,37
La consistenza non comprende il valore della piscina di proprietà condivisa tra il bene 1 ed il bene 2.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
I dati identificativi del lotto corrispondono ai dati attuali. Dati derivanti da variazione del 15.10.2023 P.n.PE0147729 in atti FRAZIONAMENTO E FUSIONE – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO N.13409.1/2003.
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata
La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
Durante il ventennio, l'esecutato aveva proceduto ad una compravendita risolta in via giudiziale.

REGOLARITA' EDILIZIA
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile non risulta agibile.
Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del comune di Città Sant'Angelo (PE), risulta che l'immobile oggetto di pignoramento, è stato costruito con regolare Concessione Edilizia con relative Varianti e precisamente C.E. n. 116/90 rilasciata in data 23.03.1990 e successiva Variante n. 315/91 del 25.07.1991, ulteriore Concessione Edilizia n. 130/99 del 11.02.2000. Si segnala inoltre che è stata presentata al Comune di Città Sant'Angelo (PE) richiesta di certificato di Agibilità in data 12.12.2003. L'abitabilità veniva concessa per l'intero edificio. Si precisa inoltre, che nella richiesta di accesso agli atti amministrativi e tecnici depositati presso l'archivio del comune è emerso nel fascicolo oltre alle suddette concessioni:
-dichiarazione inizio attività del 21.03.2001 relativa all'intervento della recinzione;
-autorizzazione edilizia N. 31/01 riguardante la costruzione di una piscina prefabbricata. Successivamente al rilascio della predetta agibilità, l'esecutato presentava SCIA per il recupero del sottotetto ai fini abitativi e procedeva alla divisione dell'unico immobile in più subalterni per i quali acquisisce naturale qualifica di pertinenza il bene comune identificato presso il N.C.U.E. del Comune di Città Sant'Angelo (PE), foglio 16 part.512 sub.11.
Il bene 2 (Foglio 16, part. 512 sub 8 -A7- e sub 9 C/6), è attualmente privo di agibilità per mancata richiesta e regolarizzazione della pratica urbanistica,

SANATORIA

Il ctu nella integrazione di perizia depositata in data 10.06.2025 spiega l'iter per potere conseguire l'agibilità di ciascun appartamento, trattandosi di abusi sanabili.

In caso di vendita oggetto di esecuzione immobiliare soccorre anche la disposizione di cui all'articolo 40 c.6 L. 47/85 che, sussistendone i presupposti, permette la presentazione di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento, a seguito degli abusi urbanistico realizzati in data antecedente all'ultimo condono edilizio. Appare evidente che la procedura ammessa dall'articolo 40 c.6 L. 47/85, in coerenza con il carattere generale ed "a regime", della disciplina sul Condono edilizio, contempla il caso di beni acquisiti nell'ambito di "procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali", qualora siano presenti le condizioni prescritte dall'ordinaria procedura sanante con Accertamento di conformità ex articolo 36 TUE con relativa domanda presentata (comunque) entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. Peraltro, si può affermare che decorsi inutilmente 120 giorni da tale termine, non viene preclusa comunque la possibilità di presentare l'ordinaria procedura di sanatoria edilizia ammessa dall'articolo 30 DPR 380/01 (nel rispetto di tutti i relativi presupposti, beninteso).

Procedimenti per ottenere l'agibilità dei due immobili assoggettati all'esecuzione: una volta riscontrata la presenza di illeciti e irregolarità edilizie (come infatti segnalato in sede di perizia ed in sede di chiarimenti al G.E. dal ctu), ci sono tre possibili procedure da attivare, previa verifica dei presupposti necessari e di valutazione della regolarizzazione meno onerosa.

A) Sanatoria ordinaria, tramite SCIA in sanatoria art. 37 TUE Abusi edilizi minori in ambito SCIA: sanatoria e fiscalizzazione ex art.37(L) DPR 380/01: Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36. L'art. 37 DPR 380/01 sottintende la possibilità di regolarizzare questi illeciti con la SCIA "tardiva" o in sanatoria; per essere precisi, la definizione di SCIA in sanatoria è espressamente contemplata nell'Allegato del D.Lgs. 222/2016 (Decreto SCIA 2), nonchè ripresa da diverse norme regionali. **B) <u>Accertamento di conformità art. 36 TUE</u>** L'accertamento di conformità disciplinato in passato dall'art. 13, L. n. 47/1985, e oggi previsto dall'articolo in commento costituisce lo strumento tipico per ordinariamente ricondurre alla legalità gli abusi edilizi di natura formale, ossia dovuti alla mera carenza del titolo abilitativo. Infatti, la caratteristica fondamentale di tale sanatoria consiste nel fatto che essa può essere chiesta ed ottenuta soltanto qualora sussista il requisito della doppia conformità dell'opera sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione, sia a quella in vigore al momento della presentazione dell'istanza ai sensi dell'articolo 36. momento Nella vigenza dell'art. 13, L. n. 47/1985, si era sviluppato un filone di decisioni del Giudice Amministrativo che ammettevano la cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale", ritenendo sufficiente la sussistenza della conformità al in cui la P.A. provveda sulla relativa domanda. Infatti, si riteneva contrastante con il principio di economicità negare la regolarizzazione ad interventi edilizi realizzati senza titolo ma che, al momento dell'esame della richiesta di sanatoria, fossero conformi agli strumenti urbanistici e che, dunque, dopo essere stati demoliti avrebbero potuto essere ricostruiti al medesimo modo. Tale orientamento, tuttavia, è stato abbandonato dalla giurisprudenza prevalente, sulla considerazione che esso si traduce in un sostanziale incentivo alla commissione di abusi edilizi, nella speranza di una successiva modifica in senso favorevole degli strumenti di pianificazione, con il risultato di far condizionare dal fatto compiuto il potere di governo del territorio che spetta all'Amministrazione, con evidente pregiudizio anche al principio del buon andamento. Peraltro, il requisito della doppia conformità è ritenuto dalla giurisprudenza costituzionale come un principio fondamentale della materia del governo del territorio, come tale non derogabile ad opera della legislazione regionale. Il procedimento non può essere avviato d'ufficio dalla P.A. , ma è necessaria la domanda da parte dei soggetti legittimati, che sono gli stessi soggetti destinatari dell'ordine di demolizione e rimessione in pristino, ossia il responsabile dell'abuso e il proprietario dell'immobile. Per le opere di cui all'art. 31 del Testo Unico, l'istanza deve essere promossa entro 90 giorni dall'ingiunzione a demolire, mentre per le opere di cui agli artt. 33 e 34 del Testo Unico, bisogna avere riguardo al termine fissato discrezionalmente nell'ordinanza di demolizione e rimessione in pristino. Quanto agli effetti della richiesta di accertamento di conformità sui provvedimenti sanzionatori già emessi dal Comune, la giurisprudenza più recente ritiene che la domanda non determini alcuna inefficacia sopravvenuta, o caducazione, ovvero invalidità dell'ingiunzione di demolire, bensì esclusivamente uno stato di quiescenza e di temporanea non esecutività del provvedimento, finché perduri il termine di decisione previsto dalla legge e non si sia formato l'eventuale atto tacito di diniego. L'eventuale conclusione, in senso sfavorevole al richiedente, del procedimento di sanatoria provoca, quindi, l'automatica riespansione dell'efficacia dell'ordine di demolizione, senza che la P.A. possa dirsi tenuta a rinnovare il potere sanzionatorio. In tal caso, il calcolo del termine concesso per l'esecuzione spontanea del ripristino dello stato dei luoghi decorre dal momento in cui il diniego perviene a conoscenza dell'interessato, anche nella forma del silenzio rigetto previsto dalla normativa richiamata. Si registrano, in ogni caso, varie decisioni che ritengono invece necessario che l'Amministrazione provveda ad emettere una nuova ordinanza di demolizione delle opere abusive. Ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, comunque, è richiesto all'istante il pagamento di un'oblazione, calcolata secondo i criteri sanciti dal comma 2 della norma in esame.

- <u>SCIA tardiva</u> (spiega le ipotesi che lo permette Comma 5: la SCIA tardiva in corso di esecuzione). In caso di opere rientranti in SCIA, già avviate e senza la preventiva presentazione

della dovuta SCIA, esiste la possibilità di sanare la mancata presentazione pagando la sanzione fissa di 516 euro. In questo caso restano fatti salvi i poteri previsti dall'art. 23 comma 6 del DPR 380/01: Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

• Condono edilizio "tardivo". Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione l'abuso contestato sarebbe riconducibile al realizzo di un bagnetto e di una cucina perché realizzati in precedenza alla presentazione della S.C.I.A. che preannunciava il realizzo di tali opere interne, in realtà già eseguite in economia. I tecnici accertatori ritengono che l'abuso sarebbe risalente a data precedente al 2003 (cfr. all. A), ultimo condono, quindi sarebbe da verificare presso l'ufficio tecnico, in concreto, la possibilità di sanatoria applicabile all'acquisto di immobili da procedure esecutive e concorsuali.

C) Cambio di destinazione con il Salva Casa .Sono introdotte modifiche all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001 in materia di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante volte ad agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, specialmente all'interno delle aree urbane, prevedendo, in particolare, il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, così come individuate dalla legge statale o regionale. In particolare, è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso della "singola unità immobiliare" (con e senza opere), nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, nei seguenti casi: • all'interno della stessa categoria funzionale (1-bis); • tra le categorie funzionali relative alla categoria: residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale e commerciale (articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) di una singola unità immobiliare in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 (comma 1-ter). In relazione a tale ultima fattispecie, si precisa che per le singole unità immobiliare il mutamento di destinazione d'uso è sempre consentito qualora il mutamento finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare sia conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Si chiarisce che sono considerati "senza opere" i cambiamenti di destinazione d'uso che non richiedono lavori di costruzione e che rientrano quindi in edilizia libera. Se il mutamento richiede, invece, modifiche strutturali, esso non rientra in questa categoria. Inoltre, si dispone che il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968 e dalle disposizioni di legge regionale né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, ove previsto dalle leggi regionali. Infine, viene data la possibilità di modificare la destinazione d'uso di primi piani e seminterrati.

Gli abusi rilevati non costituiscono abusi edilizi insanabili. Questo vale sia per l'ottenimento dell'agibilità dei due beni (lotto unico) attualmente oggetto di esecuzione, sia per l'agibilità originaria dell'immobile unico, nel caso si decidesse di ripristinare tale configurazione. Nel caso in cui si optasse per l'agibilità dell'immobile unico, sarebbe necessaria la rimozione della cucina al primo piano, poiché un'unica unità immobiliare può avere, per norma, una sola unità immobiliari, vi sono le diverse possibilità di sanatoria sopra descritte.

L'impatto economico di tale pratica di regolarizzazione dovrebbe rientrare negli importi già stimati in perizia e cioè **circa Euro 7.000,00 (importo** già considerato nella determinazione del valore di stima) oltre accessori di legge per la parte di onorari professionali.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI: domanda giudiziale nascente da risoluzione di contratto del 09.02.2004 Trascritto a Pescara il 20.02.2004 Reg. gen. 2704 – Reg- Part. 1901 a favore di *****

Cancellazione a carico dell'aggiudicatario previa istanza al GO (o consenso del sig.*)**
La predetta trascrizione nasce da una domanda di risoluzione proposta dall'esecutato nei confronti di un terzo, medio tempore divenuto proprietario dell'immobile durante l'ultimo ventennio ed il cui acquisto è stato risolto per inadempimento. L'esecutato è risultato vittorioso giusta sentenza del Tribunale di Pescara REP. N. 1326/26 annotata in data 18.10.2006. Successivamente, il predetto terzo estraneo ha promosso appello avverso la risoluzione predetta, trascrivendo la relativa domanda con formalità del 16.11.2006. La Corte di Cassazione con sentenza n. 13777 del 2017 ha definitivamente confermato la risoluzione del contratto (sentenza non suscettibile di annotazione poiché non modificativa della sentenza di primo grado già annotata e resa opponibile). L'annotazione della sentenza di primo grado rende quindi irrilevante tale trascrizione.

* domanda giudiziale nascente da azione di rivendicazione del 17.10.2006 Trascritto a Pescara il 16.11.2006 Reg. gen. 24787 – Reg. Part. 15366 a favore di ****
Cancellazione a carico dell'aggiudicatario previa autorizzazione del Go (o consenso del sig.*)**
La predetta trascrizione nasce da una domanda di risoluzione proposta dall'esecutato nei confronti di un terzo medio tempore divenuto proprietario dell'immobile durante l'ultimo ventennio ed il cui acquisto è stato risolto per inadempimento. L'esecutato è risultato vittorioso giusta sentenza del Tribunale di Pescara REP n.1326/2006 annotata in data 18.10.2006. Successivamente il predetto terzi ha promosso appello avverso la risoluzione predetta, trascrivendo la relativa domanda con formalità 16.11.2006. La Corte di Cassazione con sentenza n.13777 del 2017 ha definitivamente confermato la risoluzione del contratto (sentenza non suscettibile di annotazione poiché non modificativa della sentenza di primo grado già annotata e resa opponibile) L'annotazione della sentenza di promo grado rende quindi irrilevante suddetta trascrizione.

* preliminare di compravendita trascritto a Pescara il 09.01.2008 Reg. Gen. 405 -Reg. Part.322 a favore di ***** Contro ****

Cancellazione a carico dell'aggiudicatario previa autorizzazione del GO (oppure mediante acquisizione alla cancellazione da part di ****

Note: La trascrizione è stata indicata solo a titolo informativo nella relazione notarile sostitutiva dei certificati ipocatastali depositata dal creditore procedente a firma del ****, notaio in **** iscritto al distretto di *****Infatti, la predetta trascrizione non è stata rinnovata. **Trattasi di formalità non efficace nei confronti dell'aggiudicatario dal momento che la stipula del contratto definitivo non ha avuto seguito.**

***

Attesa la vendita dei due beni in unico lotto, è necessario procedere alla eliminazione della cucina attualmente ubicata al piano sottotetto. Infatti, trattandosi di un'unica unità immobiliare (subalterno unico) la normativa edilizia vigente consente la presenza di un solo vano cucina. Sarà pertanto indispensabile predisporre apposita pratica edilizia presso il Comune competente nonché procedere al conseguente aggiornamento catastale mediante nuova planimetria recante la corretta destinazione d'uso dei vani da depositare presso l'ufficio del catasto.

Per una più accurata descrizione dei beni, dei loro interni, esterni e delle parti comuni -anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri, pesi e formalità pregiudizievoli a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oltre che per chiarimenti sulle difformità catastali, urbanistiche, edilizie e sulla destinazione urbanistica dell'immobile- si fa espresso rinvio alla relazione dell'esperto stimatore Arch. Tania Mantero Mortillaro e relativi allegati depositati nella predetta procedura in data 12.04.2025 nonché alle successive integrazioni depositate in data 10.06.2025, 30.09.2025 e 23.04.2026 consultabili presso lo studio del professionista delegato e sui siti internet https://pvp.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.pescara.it, www.astalegale.net.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati all'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il lotto in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta di visita dovrà essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche sul sito internet https://pvp.giustizia.it usando il tasto "prenotazione visita immobile" e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La visita del lotto 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. Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù, attive e passive, esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio). La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità -anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia- non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Il lotto 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 dei beni, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario**

salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale e/o tributario e/o imposta derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per: il certificato energetico dell'immobile/APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Per quanto non previsto nel presente avviso verranno applicate le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA - Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: **Aste Giudiziarie in Linea SPA**

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato.

OFFERTA. L'offerta di acquisto dovrà essere in bollo e formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579 cpc ultimo comma, tramite il modulo web *"offerta telematica"* fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica. **Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno 11 gennaio 2027 come da indicazioni di seguito specificate.** Il giorno immediatamente successivo e cioè **il 12 Gennaio 2027 ore 9:45, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate**. L'offerta dovrà contenere in allegato (nella busta telematica e quindi caricati nella fase di compilazione dell'offerta telematica: **a)** copia del documento valido d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o – se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano); **b)** la documentazione attestante il versamento della cauzione -segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'Iban dal quale esso è stato disposto- effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA FILIALE DI PESCARA- V.le Bovio **IBAN IT62L0503315400000000112445- BIC PPMSIT31XXX** (intestato a **Tribunale di Pescara Proc. Esecutiva Immobiliare N. RGE 209/2023 LOTTO UNICO**) pari al 10% del prezzo offerto con la causale "versamento cauzione"; **c)** la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" mentre i relativo moduli -reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara o www.procedure.it- saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);**d)**la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo; **e**) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento valido d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; **f)** se il soggetto offerente è una società o una persona

giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; **g)** se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presenta l'offerta. L'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia della stessa, al valore dell'offerta minima. L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo. Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Per la **sottoscrizione e trasmissione, a pena d'inammissibilità, l'offerta** dovrà in via alternativa: **a)** essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; **b) oppure**, essere trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: -l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; -il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015). Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: **a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPa-utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 comma I, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica ed in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma I D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità -previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta- il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine

stabilito, se è inferiore di oltre un quarto il prezzo base, se l'offerente non presta cauzione nelle modalità stabilite nell'ordinanza di vendita o se la cauzione è inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

CAUZIONE. L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini. L'importo della cauzione (nella misura suindicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso **presso BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA FILIALE DI PESCARA- v.le Bovio IBAN IT62L0503315400000000112445-; BIC PPMSIT31XXX -** (intestato a **Tribunale di Pescara Proc. Esecutiva Immobiliare N. RGE 209/2023 LOTTO UNICO)** con la causale "versamento cauzione". Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale **da consentire l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita pena l'inammissibilità dell'offerta.** In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che -nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara- il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte, all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta: per l'effetto autorizza sin da ora il professionista delegato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

ESAME DELLE OFFERTE. La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali ha luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale). Tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione avranno luogo a cura del delegato presso il proprio studio. L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Le buste telematiche contenenti le offerte non devono essere aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista: -verificherà l'ammissibilità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti in conformità alle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. Cpc, alle prescrizioni del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita; -verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati; -procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire

automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di **assicurare l'anonimato.**

Verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso in cui sia stata formulata unica offerta ammissibile e il valore offerto sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Laddove l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

● il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

● in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

GARA TRA GLI OFFERENTI. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili, il professionista procede ad avviare la gara tra gli offerenti, secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci. Al fine di individuare l'offerta più alta, si tiene conto –nell'ordine di seguito indicato– dei seguenti elementi: I) maggior importo del prezzo offerto; II) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; III) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; IV) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. La gara ha inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed ha termine finale alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di tre ore). Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. I rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori a € 500,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 50.000,00, € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 100.000,00, € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 200.000,00 e ad € 5.000,00 per gli immobili aventi prezzo base superiore a € 200.000,00. I partecipanti ammessi alla gara possono formulare le offerte in aumento esclusivamente on-line tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, durante il periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Il professionista procede infine come segue:

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

● qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore base d'asta" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del professionista ha luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

SALDO PREZZO. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che è ammissibile il pagamento rateale del prezzo, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al Ge. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: I) bonifico bancario sul conto corrente accesso presso **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA FILIALE DI PESCARA- V.le Bovio IBAN IT62L0503315400000000112445; BIC PPMSIT31XXX** (intestato a **Tribunale di Pescara Proc. Esecutiva Immobiliare N. RGE 209/2023 LOTTO UNICO)** (con la precisazione che –ai fini della verifica della tempestività del versamento– si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: II) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva, **n. 209/23 R.G.E LOTTO UNICO.**

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

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: I) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa; II) il professionista procede a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c. Laddove il bene (lotto unico) sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n.385 (*creditore fondiario*), il versamento del prezzo ha luogo con le seguenti modalità: I) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate; II) il professionista delegato verserà l'80% dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da

ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato; III) il professionista delegato tratterrà il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore. Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; 3) quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al Giudice una riduzione della somma da versare al creditore fondiario. In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993. 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 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 effettuarne 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 dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e 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 D.P.R. 6.6.2001, n.380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.03.1985 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla Autorità Giudiziaria.

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1.10.1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile, domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85. Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora: -risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda; -risultino versate le prime due rate dell'oblazione, fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE. Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta. Il professionista delegato provvede a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento; iv) a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a

favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI. Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante: - pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; - pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Subito.it; -pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net, di titolarità di Astalegale.net SpA; pubblicazione per estratto sul periodico "Pescara Affari". La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. garantisce la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre informazioni per partecipare alla vendita.

Informazioni generali. -La partecipazione alla vendita implica: -la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; -l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso; -la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Presso il Tribunale di Pescara, stanza 319 -3 piano- blocco C è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (085.45.03.527) aperto il lunedì ed il venerdì dalle 10,00 alle 13,00. Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica è possibile ricevere supporto contattando Aste Giudiziarie Inlinea Spa ai seguenti recapiti: -numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31; - centralino: 058620141; - email: assistenza@astetelematiche.it. Tali recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00. Maggiori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato Avv. Mauro Canale con studio in Pescara, al Viale Leopoldo Muzii 55, tel. 0852121127 mob. 3925999536; mail: avvmaurocanale@gmail.com

Pescara, 03 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Mauro Canale