



TRIBUNALE DI PESCARA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare n. 161/2024 R.G.E.

L'Avv. Nica Maria Larizza, con studio in Pescara, Viale Vittoria Colonna n. 64, professionista delegato dalla Dott.ssa Daniela Angelozzi, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., come da ordinanza di delega emessa in data 26 marzo 2026,

RENDE NOTO

che il giorno **6 ottobre 2026 alle ore 9.15**, nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale di Pescara, Via Lo Feudo n. 1, sezione civile, piano terzo, ala C, mediante collegamento al portale del gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** (www.astetelematiche.it), si procederà alla preliminare verifica di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime nonché, in caso di plurime offerte ammissibili, alla gara nella forma di **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità telematica asincrona**, in ordine all'immobile oggetto della espropriazione immobiliare in epigrafe, secondo le condizioni di seguito indicate e a quanto stabilito nell'ordinanza di vendita.

Il **termine per la presentazione delle offerte** è fissato alle **ore 12.00 del giorno 5 ottobre 2026**, come da ordinanza di vendita.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene: intera piena proprietà di appartamento mansardato, disposto su due livelli (piani terzo e quarto), facente parte di un edificio di quattro piani fuori terra privo di ascensore, sito nel Comune di **Montesilvano (PE)**, Via **Napoli n. 25**, interno 9.

L'unità immobiliare è composta:

- al **piano terzo**: ingresso-soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio;
- al **piano quarto**: locale accessorio (veranda chiusa) collegato da scala interna.

La superficie calpestabile complessiva è di circa **120 mq.**

L'immobile è ubicato in zona urbana consolidata del Comune di Montesilvano, in fabbricato risalente agli anni Sessanta, con successiva ristrutturazione interna negli anni Ottanta; si presenta in **cattivo stato di manutenzione**, con infiltrazioni d'acqua dal tetto in più punti dell'abitazione e infissi esterni in parte danneggiati.

Vincoli od oneri condominiali

L'unità fa parte di condominio; risultano spese condominiali insolute alla data della perizia per complessivi **€ 6.774,00** circa, oltre eventuali ulteriori oneri maturandi secondo quanto indicato nella relazione di stima.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CORRISPONDENZA

Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano:



- Foglio **28**, particella **152**, subalterno **23**, zona censuaria **1**, categoria **A/2**, classe **1**, consistenza **5,5 vani**, rendita catastale **€ 340,86**, piano 3-4, indirizzo catastale Via Napoli n. **29 (attuale civico 25)**.

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria:

- al piano terzo: diversa distribuzione interna dei vani rispetto alla planimetria catastale;
- al piano quarto: diversa configurazione della veranda/locale accessorio e presenza di portafinestra verso il tetto non riportata in mappa.

Le difformità sono ritenute **sanabili** dal perito stimatore con opere interne e aggiornamento catastale, con costo complessivo stimato in **€ 6.000,00** (oneri tecnici, amministrativi e lavori).

3. CONFINI

L'appartamento confina con vano scala condominiale, altre unità immobiliari di proprietà di terzi e distacchi su area esterna condominiale, salvo altri o più precisi confini.

4. NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è inserito in zona urbanizzata del Comune di Montesilvano; non vi sono terreni oggetto di stima.

Titoli edilizi e condono:

- fabbricato originario realizzato in epoca antecedente al **01/09/1967**;
- presentata domanda di condono edilizio in data **29/10/1985** ai sensi della Legge n. 47/1985;
- rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. **552** del **26/03/1990**;
- rilasciato **certificato di agibilità** in data **12/06/2007** (prot. n. 023225).

Permangono difformità interne rispetto al progetto assentito (distribuzione interna al piano terzo e configurazione della veranda al piano quarto), ritenute sanabili con i costi sopra indicati.

5. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E IMPIANTI

Non esiste attestato di prestazione energetica (APE). Non risultano in atti dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico; l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente è a carico dell'aggiudicatario.

6. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta **occupato** dall'esecutato, in forza di mero godimento di fatto; non risultano contratti di locazione o comodato registrati opponibili alla procedura.

La liberazione dell'unità immobiliare occupata dal debitore o da terzi senza titolo opponibile sarà effettuata dal custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

7. ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie e catastali allegate alla relazione di stima risultano, a carico dell'immobile, formalità pregiudizievoli. Il bene sarà venduto **libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**: le formalità pregiudizievoli cancellabili saranno eliminate a cura e spese della



procedura con il decreto di trasferimento, salvo quelle che la legge non consente di cancellare, mentre ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

8. VALORE DI STIMA, PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA

Dalla relazione redatta dal **Dott. Tonio Marrone** risulta: il **valore finale di stima** (lotto unico):
€ 95.106,00

L'ordinanza di vendita fissa:

- **prezzo base d'asta: € 95.106,00;**
- **offerta minima:** pari al **75%** del prezzo base, e quindi **€ 71.329,50** (euro settantunomilatrecentoventinovevirgolacinquanta).
- **Rilanci: € 1.000,00**

La vendita **non è soggetta ad IVA.**

L'immobile è meglio descritto nella relazione a firma dell'esperto stimatore, Dott. Tonio Marrone, depositata telematicamente in cancelleria e consultabile sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Casa.it, Idealista.it, bakeca.it e subito.it, sui quali saranno eseguiti gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti

9. REGIME DELLA VENDITA

L'immobile è posto in vendita **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nonché con i diritti proporzionali sulle parti comuni 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 daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o 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 norma di legge vigenti, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

10. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it.

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: il "professionista delegato"

Le offerte dovranno essere formulate **esclusivamente con modalità telematica**, personalmente ovvero tramite avvocato ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., entro le **ore 12 (dodici) del 5 ottobre 2026**, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto sul portale www.astetelematiche.it. L'offerta non è ammissibile se formulata oltre il suddetto termine.

Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "*Manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.



Il giorno immediatamente successivo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime.

L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non potrà essere revocata prima di 120 (centoventi) giorni. Solo quando ricorrono giustificati motivi, che dovranno essere adeguatamente esplicitati per iscritto e documentati, necessariamente in sede di offerta e preventivamente posti al vaglio del delegato, potrà essere disposto che il **versamento del saldo-prezzo** abbia luogo **in forma rateale**, purché entro un termine non superiore a 12 (dodici) mesi.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:

- a)** copia del documento 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 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 dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- c)** la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);
- d)** La dichiarazione relativa al regime patrimoniale dell'offerente e, in caso di comunione legale dei beni, la relativa documentazione (copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge) potranno essere trasmesse al professionista delegato, che provvederà al successivo deposito telematico, entro il termine previsto per il versamento del saldo del prezzo.
- e)** Qualora l'offerente sia minorenne, interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati la copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta in suo nome e per suo conto, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice competente.
- f)** Qualora l'offerente sia una società o altro ente/persona giuridica, dovrà essere allegata una visura del Registro delle Imprese aggiornata (ovvero altro documento equipollente, di data non anteriore a dodici mesi) dalla quale risultino l'esistenza dell'ente/società/persona giuridica e i poteri di rappresentanza di chi sottoscrive l'offerta; in alternativa, dovrà essere allegata la procura ovvero l'atto di nomina da cui risultino i relativi poteri.
- g)** Qualora l'offerta sia presentata congiuntamente da più persone ovvero da un procuratore speciale, dovrà essere allegata copia, anche per immagine, della procura speciale conferita dagli altri offerenti mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presenta l'offerta.

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

è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC); oppure è direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4, e dell'art.13 del DM n.32/2015; con la precisazione che, in tale caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4, del DPR n.68/2005;
- 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 DM n.32/2015).

- 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: l'offerta si intende depositata al momento della generazione della ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero; 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 del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art.15, primo comma, del DM n.32/2015. **I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblico 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.
- **I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.**

L'offerta non è revocabile prima di **120 giorni**, salvo termine più lungo fissato dall'offerente, come previsto dall'allegato all'ordinanza di delega.

11. CAUZIONE

L'offerente dovrà versare, **a titolo di cauzione**, una somma pari al **10%** del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a:

"Tribunale di Pescara – Esecuzione immobiliare n. 161/2024 R.G."

accesso presso:

Banca di Credito Cooperativo Abruzzese – Cappelle sul Tavo – Filiale di Francavilla al Mare

IBAN: **IT2700843477690000000500651**

con causale: **"versamento cauzione – lotto unico – proc. 161/2024"**.

Il bonifico dovrà essere disposto in modo da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità delle offerte e, comunque, non oltre **il giorno precedente** alla data fissata per la vendita; qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità, il professionista delegato non riscontri l'accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile.



In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale è stato effettuato il versamento.

La cauzione, invece, sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

12. ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati nell'avviso di vendita per l'esame delle offerte, il "professionista delegato":

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara, tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato (www.astetelematiche.it).

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti del procedimento 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.

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, il "professionista delegato" procederà come segue:

In caso di **unica offerta ammissibile**:

- se pari o superiore al prezzo base d'asta di € 95.106,00, il bene sarà aggiudicato all'offerente;
- se inferiore al prezzo base ma non inferiore all'offerta minima (75% del prezzo base), l'offerta potrà essere accolta salvo esistenza di istanze di assegnazione (ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.) o valutazione, da parte del delegato, della possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

In caso di **più offerte ammissibili**:

In caso di **più offerte ammissibili**, si procederà a **gara telematica asincrona** tra gli offerenti, con **rilanci minimi di € 1.000,00 (mille/00)** per ciascuna offerta migliorativa, tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel depositodell'offerta.

Il "professionista delegato" procederà 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 nel presente 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 nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il "professionista delegato" stesso non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

13. GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.

In particolare:

- 1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare le offerte in aumento esclusivamente on-line, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (i rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori ad Euro 1.000,00);
- 2) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- 3) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

La gara avrà inizio ed è sempre subordinata al termine dell'esito delle verifiche preliminari e terminerà alle ore 13:00 del secondo giorno successivo a quello di avvio; in caso di rilanci negli ultimi 15 minuti, il termine sarà automaticamente prorogato di ulteriori 15 minuti, fino ad un massimo di **12 prolungamenti** (3 ore complessive).

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata; ed al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il "professionista delegato" di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il "professionista delegato" procederà all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente.

14. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il **saldo del prezzo** entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, non oltre **120 giorni** dall'aggiudicazione, mediante:

- o bonifico bancario sul conto corrente intestato a:

Tribunale di Pescara – Esecuzione immobiliare n. 161/2024 R.G."

accesso presso:

Banca di Credito Cooperativo Abruzzese – Cappelle sul Tavo – Filiale di Francavilla al Mare



IBAN: IT2700843477690000000500651

con causale: **"saldo prezzo – lotto unico – proc. 161/2024"**.

- consegna al professionista delegato di assegno circolare intestato a "Tribunale di Pescara – Esecuzione immobiliare n. 161/2024 R.G."

L'aggiudicatario dovrà adempiere, nel termine fissato per il versamento del prezzo, **all'obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c.** (secondo modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito www.procedure.it).

In presenza di giustificati motivi, adeguatamente documentati in sede di offerta, potrà essere disposto il pagamento rateale del saldo prezzo entro un termine massimo di **12 mesi**.

15. SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte, gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento dell'immobile (imposta di registro ovvero IVA, se dovuta, imposte ipotecaria e catastale), nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per le attività successive alla vendita, nella misura liquidata dal Giudice dell'esecuzione ai sensi del D.M. n. 227/2015.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie, anteriori e successive al pignoramento, sono poste a carico della procedura esecutiva. Il professionista delegato è autorizzato sin d'ora a provvedere al relativo pagamento con il ricavato della vendita, dandone conto nel rendiconto finale.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con le medesime modalità previste per tale pagamento, l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo di fondo spese, determinata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione ovvero del 15% del medesimo prezzo qualora dichiara di voler usufruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa".

Qualora il fondo spese versato risulti insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarlo nella misura comunicata dal professionista delegato entro venti giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, trasmessa a mezzo PEC ovvero mediante raccomandata con avviso di ricevimento. In caso di pagamenti parziali, le somme versate saranno imputate prioritariamente alle spese, ai sensi dell'art. 1194 c.c.

Ultimate le operazioni di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, il professionista delegato predisporrà il prospetto riepilogativo delle spese poste a carico dell'aggiudicatario, comprensivo della quota del compenso dovuta ai sensi del D.M. n. 227/2015, e provvederà alla restituzione delle eventuali somme versate in eccedenza mediante bonifico sul conto corrente comunicato dall'aggiudicatario, utilizzando le disponibilità del conto intestato alla procedura esecutiva.

16. REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Qualora ne ricorrano i presupposti di legge, l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile.

In particolare:

- ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, qualora la costruzione sia iniziata successivamente al 17 marzo 1985 e ricorrano le condizioni per il rilascio del permesso



di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario dovrà presentare la relativa domanda entro 120 giorni dalla notificazione del decreto di trasferimento ovvero, in mancanza, dalla sua trascrizione;

- ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47/1985, qualora si tratti di opere abusive ultimate entro il 1° ottobre 1983 e ricorrano i presupposti previsti dalla medesima legge, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, purché le ragioni del credito fatte valere nella procedura esecutiva siano anteriori all'entrata in vigore della Legge n. 47/1985;
- ai sensi dell'art. 35, comma 12, della Legge n. 47/1985, qualora risulti presentata domanda di condono edilizio non ancora definita, trovano applicazione le disposizioni in materia di silenzio-assenso previste dall'art. 36 della medesima legge, fermo restando, ove necessario, l'obbligo dell'aggiudicatario di provvedere all'accatastamento dell'immobile.

Resta fermo che, per le opere realizzate anteriormente al 1° settembre 1967, non è richiesta la sanatoria edilizia, ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47/1985, ferma la necessità della dichiarazione sostitutiva attestante l'epoca di realizzazione delle opere ai fini della successiva circolazione dell'immobile.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per oneri e spese di vendita pari, di regola, al **20%** del prezzo di aggiudicazione (ovvero al 15% in caso di benefici "prima casa"), salvo conguaglio finale, per far fronte ad imposte, spese di trasferimento e compenso del delegato per le fasi successive alla vendita.

17. INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di mancato versamento, nel termine stabilito, del saldo del prezzo di aggiudicazione e dell'importo dovuto a titolo di spese, l'aggiudicatario decade dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.; le somme versate a titolo di cauzione sono acquisite alla procedura a titolo di multa; se il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, sarà inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto a pagare la differenza.

Le medesime disposizioni si applicano qualora l'aggiudicatario, ammesso al pagamento rateale del prezzo, ometta di versare anche una sola rata entro dieci giorni dalla relativa scadenza.

In tali casi, il professionista delegato fisserà senza indugio un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni dell'ultimo tentativo di vendita senza incanto, con cauzione pari al 10% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione per l'adozione del provvedimento di decadenza previsto dall'art. 587 c.p.c.

18. PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO IN PRESENZA DI CREDITO FONDIARIO

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento fondiario ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646, del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, il saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura, con le modalità e nei termini indicati nel presente avviso.

Il professionista delegato provvederà, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993, al versamento in favore del creditore fondiario dell'80% delle somme riscosse a titolo di saldo prezzo, nei limiti della parte del credito assistita da ipoteca e nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., trattenendo il restante 20%, oltre alle somme occorrenti per le spese della procedura di cui all'art.



2, comma 7, del D.M. n. 227/2015, salvo diversa determinazione del Giudice dell'esecuzione qualora le spese della procedura risultino superiori.

Il creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato, entro il termine da questi indicato, la nota di precisazione del credito, contenente l'indicazione analitica delle somme richieste, dei criteri di calcolo adottati e delle coordinate bancarie per l'accredito. In mancanza di tempestiva trasmissione della predetta documentazione, il saldo prezzo sarà integralmente versato sul conto della procedura.

Resta salva la facoltà dell'aggiudicatario di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore esecutato, assumendone gli obblighi alle condizioni previste dall'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993.

19. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 588 c.p.c. qualora ricorra una delle seguenti ipotesi:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
- b) sia stata presentata un'unica offerta di importo inferiore al valore d'asta e non ricorrano i presupposti per disporre l'accoglimento;
- c) siano state presentate più offerte e, anche all'esito della gara tra gli offerenti, la migliore offerta risulti inferiore al valore d'asta.

In tali casi il professionista delegato provvederà a:

- determinare l'ammontare forfettario delle spese poste a carico dell'assegnatario e l'eventuale conguaglio dovuto;
- fissare all'assegnatario il termine, non superiore a 120 giorni dalla deliberazione sull'istanza di assegnazione, per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio;
- trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, una volta effettuato il versamento, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

Il creditore assegnatario che abbia richiesto l'assegnazione a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, entro cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nominativo del terzo beneficiario, depositando la dichiarazione di quest'ultimo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, nonché la documentazione attestante gli eventuali poteri rappresentativi e le autorizzazioni necessarie.

In difetto di tale adempimento, il trasferimento sarà disposto in favore del creditore assegnatario.

Restano in ogni caso esclusivamente a carico del creditore gli obblighi e gli effetti derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione.

20. PUBBLICITÀ DELLA VENDITA E VISITE

La presente vendita è pubblicizzata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e in conformità all'ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione, mediante:



a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia;

b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, comprensiva della documentazione fotografica e delle planimetrie, sul sito www.astegiudiziarie.it;

c) pubblicazione dell'annuncio di vendita, tramite il circuito **Rete Aste Real Estate**, sui portali immobiliari www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it, con l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che l'annuncio costituisce l'unico autorizzato e con il rinvio ai siti sui quali sono pubblicati l'avviso di vendita e la documentazione della procedura;

d) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, comprensiva della documentazione fotografica e delle planimetrie, sul sito www.astalegale.net;

e) pubblicazione, per estratto, di un avviso sul periodico **"Pescara Affari"**.

Visite: gli interessati a presentare offerte potranno visitare l'immobile formulando richiesta **esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche**, entro e non oltre il termine di **15 giorni** precedenti la data fissata per la scadenza delle offerte. Le visite saranno organizzate dal custode giudiziario nel rispetto della riservatezza e dell'assenza di contatti tra gli interessati, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

21. NOTE FINALI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura completa della **relazione di stima** redatta dal **Dott. Tonio Marrone** (PE_EI_161_2024_Perizia versione PRIVACY.pdf) e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e nel regolamento di partecipazione;
- la presa d'atto che gli impianti non sono certificati e che l'immobile è privo di APE, con oneri di adeguamento e di rilascio dell'attestato a carico dell'aggiudicatario.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio dell'**Avv. Nica Maria Larizza**, tel. 085.65833 – e-mail: avv@studiolegalenicalarizza.it.

ASSISTENZA

È presente presso il Tribunale uno specifico sportello dedicato all'assistenza per la partecipazione alla vendita telematica (stanza n. 319, piano terzo, ala C) con recapito telefonico: 085 9151705.

Per l'assistenza alle fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica è anche possibile ricevere supporto contattando la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito 848582031;
- centralino 0586/20141;
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

Pescara, lì 2 luglio 2026

Il Professionista delegato
Avv. Nica Maria Larizza