

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

Il sottoscritto professionista Dott. Enrico Vitileia, con studio in Pescara al Viale Leopoldo Muzii n. 53, telefono 320/0415025, E-mail [enricovitileia@gmail.com](mailto:enricovitileia@gmail.com) e Pec [enrico.vitileia@odcecpescara.it](mailto:enrico.vitileia@odcecpescara.it), delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento n. **2884/2024 R.G.**, giusta ordinanza di delega del 16/4/2025

**AVVISA**

che il giorno **29 luglio 2025 alle ore 10:00**, presso il proprio studio, procederà alla vendita con modalità telematica (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) tramite piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32, dei seguenti beni immobili analiticamente e meglio descritti nella *Relazione Peritale* del 14/11/2023 dell'Arch. Fabrizio Donatelli, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente, anche presso il professionista, ed alla quale si fa espresso ed integrale rinvio, ivi compreso per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli pesi ed oneri a qualsiasi titolo su di loro gravanti, oltre che per quanto descritto ed indicato in merito alla loro regolarità urbanistico-edilizia. Preliminarmente il professionista procederà alla verifica di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità di seguito indicate.

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**Diritti di intera proprietà in misura di 1/1 di appartamento ubicato a Pescara (PE) – Via del Santuario n. 167/3** e sito al piano terzo sottotetto di un fabbricato articolato su 3 livelli con al piano terra i garage con una corte comune al piano terra sub. 1 quale BCNC. Lo stesso è accessibile dall'androne condominiale, dalla Via del Santuario, all'inizio di Pescara Colli. Il fabbricato costruito negli anni 2000 è dotato di ascensore. L'immobile presenta un soggiorno/ingresso di accesso, una cucina, una camera da letto, una cameretta (questo ultimo vano è stato assentito come locale di sgombero) ed un bagno con illuminazione da lucernario. E' presente un balcone ad elle "L" a Nord-Est prospiciente la Via del Santuario. I pavimenti sono in parquet ad esclusione del bagno ove è presente la ceramica monocottura, gli infissi sono in legno con vetro doppio, persiane in alluminio. L'impianto termico autonomo è alimentato a gas-metano. Impianto elettrico, idrico e videocitofono presenti. L'appartamento sviluppa circa mq. 86,00 di cui circa mq. 17,00 a locali di sgombero, altezza interna variabile da ml. 1,80 a ml. 3,00. Il balcone sviluppa circa mq. 20,00. L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive. Le parti basse condizionano gli arredamenti i quali devono essere eseguiti su misura. Il fabbricato condominiale presenta standard qualitativi elevati. Identificato al Catasto Fabbricati – F. 19, Part. 4043, Sub. 34, Zona C. 1, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. 95 mq., Rend. Cat. € 476,43, Piano 3°.

Stato di occupazione: occupato da cose del proprietario.

Come da *Relazione Peritale*:

1) i titoli abilitativi del fabbricato in essere sono:

- Concessione Edilizia n. 411/2000 del 08/08/2000;
- P.D.C. Variante Prot. n. 288/03 del 01/09/2003;
- P.D.C. Variante Prot. n. 394/2005 del 11/11/2005 (recupero abitativo dei sottotetti);
- Agibilità Prot. n. 4629/06 del 17/03/2009.

2) dalla comparazione tra lo stato di fatto e le relative planimetrie allegate all'ultimo titolo abilitativo assentito e le planimetrie di accatastamento si rileva che il locale di sgombero adibito a

camera a Nord-Ovest è stato leggermente ampliato modificando la tramezzatura del disimpegno, arretrando l'ingresso, per il resto risulta conforme. Tale difformità non incide sulle volumetrie.

Salvo diversa statuizione del giudice, non è suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento la seguente formalità:

- fondo patrimoniale trascritto al n. di R.P. 631 R.G. 872 del 17/01/2008.

**VALORE BASE D'ASTA: € 134.656,00 (centotrentaquattromilaseicentocinquantasei/00)**, oltre imposte e tasse come per legge.

**OFFERTA MINIMA: € 100.992,00 (centomilanovecentonovantadue/00)**, oltre imposte e tasse come per legge.

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori dipendenze e pertinenze ad esse relative servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori, vendute libere da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario, mentre le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura.

La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. 22/1/2008 n. 37.

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

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV, L. 47/85, l'aggiudicatario ha facoltà di presentare, a proprie esclusive spese, presso il Comune ove si trovi l'immobile, domanda in sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento purchè le ragioni di credito fatte valere dal creditore precedente ed intervenuto nella esecuzione, siano di data antecedente alla entrata in vigore della L. 47/85.

A norma dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria, risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora: a) risultino decorsi 24 mesi dalla data di presentazione della domanda; b) risultino versate le prime due rate della oblazione, fermo restando l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

Per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria ed ai fini della successiva commercializzazione va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca della realizzazione delle opere stesse.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta di acquisto (in bollo) può essere formulata esclusivamente **con modalità telematiche**, tramite il modulo web "Offerta Telematica", fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro **le ore 12,00**

**del giorno 28 luglio 2025** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

All'offerta dovranno essere allegati: 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 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 lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto dei beni nel territorio italiano); b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale; d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento di 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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presenta l'offerta.

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 pago-Pa – 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, 1° comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte

dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato. L'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, 1° comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

### CAUZIONE

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto presso la banca Credito Emiliano Spa intestato a Tribunale di Pescara Proc. n. 2884/2024 R.G. al seguente IBAN IT03W0303215401010001118625 e tale importo sarà trattenuto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.**

**Il bonifico, con causale: "Proc. n. 2884/2024 R.G., Lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita telematica, pena l'inammissibilità dell'offerta.**

**Qualora infatti il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dei rilanci della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di gg. 3 lavorativi a decorrere dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

### ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

La deliberazione sulle offerte, le determinazioni consequenziali e tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione hanno luogo a cura del professionista 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 sono aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate. Quindi, nel giorno e nell'ora come sopra fissate per l'esame delle offerte, il professionista:

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e segg. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute in ordinanza;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;

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

Verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso sia stata formulata unica offerta ammissibile e il valore offerto sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" sopra indicato, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Laddove l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" (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: 1) in primo luogo, 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); 2) 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. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili, il professionista procede ad avviare la gara tra gli offerenti, secondo la modalità della gara asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci. In particolare, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Per il Lotto Unico in vendita, **i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 (duemila/00)**. 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, durante il periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà termine 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).

La deliberazione finale sulle offerte e sulla formulazione dei rilanci, all'esito della gara, avrà luogo da parte del professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), nei seguenti termini:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- 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 deposito dell'offerta.

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.

### SALDO PREZZO E SPESE

Il versamento del saldo 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 quale potrà richiedere, in caso di incertezze, indicazioni specifiche al Giudice titolare del fascicolo.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: a) bonifico bancario sul c/c aperto presso la banca Credito Emiliano Spa intestato a *Tribunale di Pescara Proc. n. 2884/2024 R.G.* al seguente IBAN **IT03W0303215401010001118625** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pescara Proc. n. 2884/2024 R.G."

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: 1) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa; 2) 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 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 abbia luogo con le seguenti modalità:

- 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;
- 2) il professionista delegato verserà l'80% dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: - la precisazione analitica di tale parte di credito e dei relativi criteri di calcolo; - le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine, il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore, con avviso che in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato dall'aggiudicatario alla procedura nel termine fissato.
- 3) il professionista delegato tratterà il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione 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 precedente, 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, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. 41 comma 5 D. Lgs. n. 385/1993.

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. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuare il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate 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 procede alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

La pubblicità prescritta dell'art. 490 c.p.c. per ogni singolo esperimento di vendita dovrà effettuarsi, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., secondo le seguenti modalità e termini:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- d) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- e) pubblicazione per estratto sul periodico "PescarAffari" dell'avviso di vendita.

### **RICHIESTA DI VISITA**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita al bene, che non può essere resa nota a persona diversa dal custode, deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. La

disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati ed a impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c).

Maggiori informazioni potranno essere fornite presso il Professionista Delegato, Dott. Enrico Vitileia, con studio in Pescara, al Viale L. Muzii n. 53 (E-mail [enricovitleia@gmail.com](mailto:enricovitleia@gmail.com) – Tel.: 320/0415025).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si fa espresso rinvio alla *Relazione Peritale*, all'ordinanza del Giudice ed alle vigenti disposizioni di legge.

Pescara, 3 maggio 2025

Il Professionista Delegato  
Dott. Enrico Vitileia

