



TRIBUNALE DI TERAMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Esecuzione. n. 121/2018 R.G. Esec.

G.E. Dr. Flavio Conciatori

Il sottoscritto **Avv. Massimo De Luca** vista l'Ordinanza di vendita telematica asincrona ex art. 591 bis c.p.c disposta dal G.E. del Tribunale di Teramo in data 12/08/2025 con cui è stato nominato Delegato alla vendita dei beni immobili nella Procedura Esecutiva n. 121/2018 R.G.E., viste le disposizioni del G.E. del Tribunale di Teramo,

AVVISA

che **il giorno 26/11/2025 dalle ore 12:00 e seguenti**, tramite il portale internet del gestore della vendita telematica, ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., www.astetelematiche.it, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di:

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni immobili, nonché i terreni nei lotti sotto indicati vengono posti in vendita con le consistenze proposte nella citata relazione peritale e secondo i prezzi base indicati:

LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: € 16.000,00

Offerta minima 75% della base d'Asta: € 12.000,00

Rilancio minimo: € 500,00

LOTTO UNICO			
Ubicazione:	Nereto (TE) – Via Dino Lelii, n. 55		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato di tipo economico Identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 4, Part. 333, Categoria A/3 – Cl. 2, Cons. 12,5 Vani - Piano S1-T-1	Superficie	280 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali e particolari dell'immobile sono carenti, considerata la vetustà del fabbricato e che lo stesso è disabitato da diversi anni. L'edificio necessita di opere edili e di manutenzione volte al ripristino dell'agibilità, a seguito dell'Ordinanza di inagibilità del 21/06/2017, resa dal Sindaco del Comune di Nereto. L'impianto termico con termosifoni in ghisa risulta sprovvisto di generatore, nella		

Stato conservativo:	zona giorno al piano terra è presente uno split con pompa di calore esterna per l'aria condizionata. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti tecnologici in quanto il fabbricato non risulta dotato attualmente di allacci alle reti delle utenze.
Descrizione:	L'immobile è costituito da vecchio fabbricato di "cortina" che si sviluppa su tre livelli (pluripiano) con struttura portante in muratura, solai in latero cemento e copertura di tipo a falde con struttura in legno. L'edificio è posizionato in prossimità di servizi commerciali e servizi pubblici essendo ubicato nel centro abitato di Nereto (TE) dotato di negozi, servizi e infrastrutture. L'immobile della consistenza catastale complessiva di 12,5 vani, si sviluppa su tre livelli ed è costituito dalla zona giorno disposta al piano terra composta da ingresso, corridoio, sala da pranzo, soggiorno, tinello ed una camera; la zona notte al piano primo, al quale si accede mediante scala interna, è composta da quattro camere, un corridoio ed un bagno. Al piano primo sottostrada seminterrato sono dislocati locali accessori ad uso fondaco, cantina e ripostiglio.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero da persone ma non da cose.

DESTINAZIONE URBANISTICA: dall'esame del P.r.e. del Comune di Nereto, l'area sul quale è ubicato il Fabbricato ricade in zona territoriale omogenea "B"- Sottozona B1S "Zone a prevalente destinazione residenziale" regolata dall'art. 6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

L'immobile è allo stato occupato dagli esecutati ed è pervenuto agli stessi in forza di atti di acquisto per Notar Dott. Ennio Vincenti del 26/10/2007, repertorio n. 159743, racc. n. 36821, trascritto presso la conservatoria dei RRII di Teramo in data 2/11/2007 al nr. 20074-20075 registro generale e nr. 12615-12616 registro particolare e registrato presso l'Ufficio del Registro di Giulianova (TE) in data 31/10/2007 al nr. di reg. 7723 vol n. 1T.

CORRISPONDENZA CATASTALE E REGOLARITA' EDILIZIA

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rende necessaria una pratica di aggiornamento catastale da effettuare prima del Decreto di trasferimento per aggiornare la titolare delle particelle mediante la redazione di un tipo mappale per fusione con il quale poter riportare l'allineamento e la corrispondenza della proprietà tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Essendo stato riscontrato che il locale ad uso wc con accesso esterno, in retro cucina con relativo disimpegno, disposti al piano terra sul lato sud-est del fabbricato non esistono più, si rende, pertanto, una pratica catastale DOCFA di variazione per aggiornamento della planimetria.

L'immobile risulta regolare ai sensi della Legge 47/1985, la costruzione è antecedente la data del 1/9/1967 e, in base all'accesso agli atti effettuato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia S.U.E. del Comune di Nereto, non risultano titoli abilitativi edilizi relativi all'immobile in procedura. Con Ordinanza n. 55 del 21/06/2017 da parte del Sindaco di Nereto, il fabbricato in procedura è stato dichiarato inagibile a seguito degli eventi sismici che hanno interessato il Centro Italia e, ad oggi, non è stato effettuato nessun intervento edilizio volto al ripristino dell'agibilità.

In ogni caso, per tutto quanto attiene alle indicazioni in merito alla regolarità urbanistica degli immobili ed alla conformità e regolarità degli impianti, si rinvia a quanto indicato nella perizia del C.T.U. Architetto Gianfranco Marini del 03/02/2025 da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ.

Non sussiste alcuna certificazione/dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico. Non sussiste, inoltre, nessuna documentazione sulla certificazione energetica del fabbricato. Si precisa come le spese per poter dotare gli immobili del certificato APE sono integralmente a carico dell'acquirente, il quale dovrà provvedere a consegnarlo prima dell'emissione decreto di trasferimento al professionista delegato, Avv. Massimo De Luca, presso il suo studio sito in Nereto (TE), alla Via Roma 150 (tel. 0861/855637).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La procedura competitiva avverrà secondo il modello della vendita telematica asincrona di cui all'art. 24 DM 26.02.2015 n. 32 e, pertanto, le offerte potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. del sopra citato DM le cui disposizioni si intendono qui integralmente richiamate e trascritte.

Più in particolare, gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente dall'offerente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma degli artt. 571 e 579 c.p.c., **depositandole, entro le ore 23.59 del giorno 25/11/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9:00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica e solo in tale ipotesi l'offerta potrà ritenersi ammissibile, rispondendo ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL' OFFERTA

L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, sarà possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia Informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

DEPOSITO DELL' OFFERTA AL GESTORE
PER LA VENDITA TELEMATICA

1. 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.
2. L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Il presentatore dovrà necessariamente identificarsi con l'offerente a pena dell'inammissibilità dell'offerta.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI

DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

CONTENUTO DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in

comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata dall'estratto per autentica del Matrimonio o di successiva convenzione dalla quale emerga il regime patrimoniale; in mancanza della produzione documentale predetta, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione all'ipotesi di pluralità di offerenti; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla comunicazione da parte del delegato dell'esatta somma da corrispondere, oltre ad un fondo spese, pari di regola al 15%, dovuto per il pagamento delle spese connesse al trasferimento dell'immobile);
- l'importo versato a titolo di cauzione non potrà assolutamente essere inferiore al 10% del prezzo base d'asta;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le



comunicazioni previste;

- il recapito di telefono ove ricevere le comunicazioni previste.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati, pena inammissibilità:

- a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b. procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè Avvocato;
- c. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- d. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- e. qualora due coniugi in comunione legale dei beni intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà necessario che l'offerta sia corredata dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerga il regime patrimoniale; in mancanza della produzione documentale predetta, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione all'ipotesi di pluralità di offerenti. Qualora, nel caso di coniugi in comunione legale dei beni, l'offerente voglia escludere l'altro coniuge dall'acquisto, dovrà essere allegata all'offerta la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, autenticata da pubblico ufficiale;
- f. se il soggetto offerente è minorenni, 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 da parte del Giudice Tutelare;
- g. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- h. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento, ad esempio, certificato del registro delle imprese e/o visura camerale aggiornata della società attestante i poteri



- del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- i. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
 - j. dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEI BOLLI

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo base d'asta, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario **IBAN IT 30U084747696000000116581** acceso presso la Banca del Piceno Credito Cooperativo, filiale di Nereto, intestato a Tribunale di Teramo, procedura n. 121/2018 RGE, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico per il versamento della cauzione, con causale "ASTA", dovrà essere effettuato tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

Laddove il Delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito entro le ore 9:00 del giorno stabilito per la gara, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c..

Qualora 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio 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.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE VENDITE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario stabiliti per l'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiranno causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione sarà comunque essere disposta in suo favore.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta essa è senz'altro accolta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà durata fino alle ore 12:00 del giorno successivo a quello fissato per l'udienza di vendita.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la

possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo qui di seguito stabilito in rapporto al prezzo base di ciascun bene:

- € 500,00 o multipli per il Lotto UNICO;

Entro il giorno successivo della scadenza della gara, prorogato se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Delegato procederà all'aggiudicazione sulla base delle comunicazioni effettuate dal Gestore della vendita telematica, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

1. maggior importo del prezzo offerto, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
2. a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
3. a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
4. a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare ai delegati **nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA

DI NOMINA DI UN TERZO

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.

TERMINE PER IL SALDO PREZZO E PER IL VERSAMENTO DEGLI ONERI

1.L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), oltre ad un fondo spese, pari di regola al 15%, dovuto per il pagamento dei costi connessi al trasferimento dell'immobile nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine **di 120 giorni** dall'aggiudicazione comprensiva degli oneri accessori e degli oneri ricadenti sull'aggiudicatario (**termine non soggetto a sospensione feriale**).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, verrà dichiarata con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e sarà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Le vendite saranno soggette alle imposte indirette tra cui l'IVA, le imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà allegare alla propria domanda di partecipazione l'indicazione dell'istituto di credito mutuante ed entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma*

di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di tutte le imposte dovute, mediante versamento, sempre nel termine **di giorni 120 dall'aggiudicazione, di un fondo spese pari di regola al 15% del prezzo.**

Il Delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. **Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.**

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Per ciascuna procedura di vendita verranno rispettate le seguenti formalità:

1. pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia** ai sensi dell'art. 490, I co. c.p.c. e 631 bis c.p.c. almeno sessantacinque (65) giorni prima dell'esperimento di vendita, mediante visibilità sul sito del bando di vendita, copia della perizia, delle planimetrie e documentazione fotografica;
2. inserimento del bando di vendita, della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web **www.astegiudiziarie.it**, in ossequio alla convenzione siglata con il Tribunale di Teramo atteso che Aste Giudiziarie S.p.A. risulta essere fornitore di servizi del sito istituzionale del Tribunale che consentirà la consultazione di tutta la pubblicità legale

relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;

3. pubblicazione, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, a cura del gestore della pubblicità indicato al precedente punto 2, sui siti Internet **Immobiliare.it**, **Casa.it**, **Idealista.it**, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta, l'offerta minima nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, con indicazione dei link e dei siti internet dove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
4. inserimento del bando di vendita, della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web **www.fallimentieaste.it** in considerazione della convenzione stipulata dal Tribunale di Teramo con la società Comunic'arte S.r.l. per i servizi di pubblicità;
5. pubblicazione, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite Comunic'arte S.r.l., in ossequio alla convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

AVVERTE

- a. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non

- pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586, comma 1 c.p.c.;
- e. gli immobili, salvo il caso in cui siano occupati da un terzo con titolo opponibile alla procedura esecutiva immobiliare, saranno liberati, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura esecutiva e, appena eseguito l'ordine saranno consegnati dai Delegati all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura dei Delegati nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c vigente. Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo.
- f. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. che qualora non venga versata al Delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo;

4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il Custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

che ulteriori e più dettagliate informazioni potranno essere reperite, unitamente alla relazione del coadiutore, presso il Professionista Delegato e Custode **Avv. Massimo De Luca**, Viale Roma, 150 - 64015 Nereto (TE); e-mail: avvmdl@libero.it; pec: massimo.deluca@pec-avvocatiteramo.it; telefono 0861/ 855637.

E', inoltre, possibile ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito dell'offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale **www.astetelematiche.it** o mediante il seguente recapito telefonico: **0586/20141**.

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

Nereto (TE), li 11/09/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Massimo De Luca