

TRIBUNALE DI TERAMO

Procedura esecutiva immobiliare n. 164/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Flavio Conciatori

Custode Giudiziario Avv. Silvia Danesi (C.F. DNSSLV80M56F870I)

tel. 0861/243388 – e-mail: avv.silviadanesi@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Silvia Danesi con studio in Teramo alla Via Stazio n. 22, professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 164/2024 RGE, con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Conciatori in data 09.04.2025, visto il provvedimento del GE del 25.08.25,

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita Astalegale.net S.p.A. (www.spazioaste.it) il giorno **26 novembre 2025 alle ore 15:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNO:

Diritti di piena proprietà pari all'intero (1/1) su unità immobiliare adibita catastalmente a locali per esercizi sportivi (D/6), posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione residenziale, sito nel Comune di Tortoreto Lido (TE) via Dei Mille n.11, distante circa 200 mt. dal lungomare Sirena e relativo litorale Marino, nonché a breve distanza da qualsiasi servizio del tipo primario e secondario presente nel Comune di Tortoreto. Il compendio immobiliare in oggetto risulta composto catastalmente da un ampio locale adibito a scuola di danza, uno spogliatoio, n.2 wc e una sala d'aspetto, della consistenza complessiva pari a mq.126 circa; completa il tutto un'area esterna ad uso esclusivo di circa 275 mq.,

Identificazione catastale: in catasto fabbricati del predetto Comune di Tortoreto (TE) al Foglio 19, Part. 1149, Sub. 7, Zc. 1, Cat. D/6

Stato di possesso: L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Normativa urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Tortoreto, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% zona B - completamento e ristrutturazione - sottozona B1.

Regolarità edilizia: Sulla base di quanto riportato nell'atto di provenienza del lotto in oggetto (atto di donazione) e per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione della palazzina, all'intero della quale è posto l'immobile posto in vendita, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Licenza edilizia n.89 del 06/12/1969;
- Concessione edilizia n.36 del 21/02/1981;
- Concessione edilizia n.107 del 28/04/1983;
- Concessione edilizia n.217 del 24/11/1994;
- Concessione in sanatoria n.189 del 10/07/1997;
- Concessione edilizia n.122 del 27/10/1998 (variazione d'uso del piano terra da civile abitazione a locale adibito ad attività di scuola di danza);
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n.18/99 del 23/07/1999 (relativamente al solo piano terra destinato ad attività sportiva "scuola di danza");
- Concessione edilizia n.123 del 15/07/2005.

Certificazioni energetiche: l'immobile non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Il LOTTO UNO è posto in vendita al seguente prezzo:

- **Prezzo base d'asta: € 120.000,00**
- **Offerta minima: € 90.000,00**
- **Cauzione: € 12.000,00**
- **Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00**

LOTTO DUE:

Diritti di proprietà pari a 20/35 su compendio immobiliare adibito catastalmente a magazzino, posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione artigianale, sito nel Comune di Tortoreto (TE) - Località Fondovalle Salinello, costituito nel complesso da un ampio locale adibito a magazzino, uno spogliatoio, n.2 wc, n.2 ripostigli, il tutto della consistenza complessiva pari a mq.350 circa; completa il lotto un'area esterna carrabile ad uso esclusivo di circa 110mq. Nello specifico l'intero fabbricato, all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta costituito da un piano terra adibito ad attività artigianale e unità di civile abitazione posta al piano primo. In generale il lotto ricade in una zona periferica rispetto al Comune di Tortoreto, costituita per lo più da attività commerciali e artigianali, priva di servizi del tipo primari.

Identificazione catastale: in catasto fabbricati del predetto Comune di Tortoreto (TE) al Foglio 27, Part. 472, Sub. 12, Zc. 2, Cat. C/2.

Stato di possesso: L'immobile risulta libero

Normativa urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Tortoreto, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% zona D5 - (Art.- Comm.- Direz. di completamento).

Regolarità edilizia: Sulla base di quanto riportato nell'atto di provenienza del lotto in oggetto e per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato, all'intero del quale è posto il compendio immobiliare posto in vendita, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione edilizia n.129 del 13/07/1990 e relativo rinnovo del 05/10/1996 prot.7890/96;
- Concessione edilizia n.187 del 24/12/1993;
- Concessione edilizia n.166 del 03/10/1994;
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità n.129/90 del 07/01/1995 (L'autorizzazione di agibilità/abitabilità è stata rilasciata per il solo piano seminterrato);
- Concessione edilizia n.47 del 11/05/1998;
- Permesso di costruire n.75 del 20/05/2005;
- Permesso di costruire n.203 del 05/11/2008 (per variazione di destinazione d'uso al piano seminterrato, modifiche interne ed esterne e costruzione di locali tecnologici fuori terra);
- Certificato di agibilità n.10 del 21/04/2009. (il certificato di agibilità n.10/09 riguarda esclusivamente il sub.9 e sub.10 - inoltre risultano agli atti certificato di deposito Genio Civile del 17/12/2008 n.347556 ID. pratica 1428.08 e deposito collaudo statico del 12/05/2008 n.114273 a firma dell'Ing. De Flaviis Umberto.

Il LOTTO DUE è posto in vendita al seguente prezzo:

- **Prezzo base d'asta: € 24.000,00**
- **Offerta minima: € 18.000,00**
- **Cauzione: € 2.400,00**
- **Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00**

Gli immobili di cui ai suddetti Lotti 1 e 2 sono meglio descritti nella C.T.U. a firma del Geom. Armando Villanova, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne le caratteristiche, l'esistenza di eventuali oneri, pesi e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La cauzione dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità.

Il mancato accredito dell'importo della cauzione entro le ore 9:00 del giorno della vendita determinerà l'esclusione della relativa offerta.

L'immobile potrà essere visitato, previa prenotazione da effettuare esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accompagnati dal Custode Avv. Silvia Danesi (tel. 0861/243388 – cell. 329/8151231- e-mail: avv.silviadanesi@gmail.com) o dall'esperto stimatore Geom. Armando Villanova, ausiliario del G.E. (tel. 339/2052201 – e-mail: armandovillanova@alice.it)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica entro le ore 15.00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015 che perciò di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione dei referenti della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. 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).

2. 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.

3. 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.

4. 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.

Art. 14 Deposito e trasmissione 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 pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 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.

2. PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 co. II c.p.c. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.

Ove l'offerente fosse diverso dal presentatore, quest'ultimo dovrà essere munito di procura notarile anche nel caso di offerta presentata a mezzo di avvocato per persona da nominare.

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 da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, 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 alla ipotesi di pluralità di offerenti.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, lotto, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico;
- f) il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN);
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega;
- h) gli indirizzi previsti dall'art. 12 del D.M. n. 32/2015, sopra citato, e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

Laddove il delegato riscontri l'accredito nel conto corrente intestato alla procedura, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c., in caso contrario, l'offerta verrà dichiarata inammissibile.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

- documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione del giudice tutelare; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio;
- procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di 10 giorni, 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;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima, dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

La cauzione dovrà essere versata con bonifico alle seguenti coordinate bancarie **IBAN IT02T0847315302000000157546**, intestato a Tribunale di Teramo - Proc. Es. Imm. n. 164/2024 RGE e acceso presso la BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella, filiale di Teramo, con causale "Asta".

La cauzione dovrà risultare versata, a pena di inammissibilità, (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) – con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. – **entro le ore 09:00 del giorno di vendita.**

Qualora al momento dell'apertura delle buste l'accredito della cauzione non fosse ancora visibile sul conto della procedura, la relativa offerta sarà dichiarata inammissibile.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte il giorno e l'ora sopra indicati. Alle operazioni di vendita possono partecipare esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Le offerte non conformi al presente bando di vendita saranno dichiarate inefficaci.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1) In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

2) In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo finale sia inferiore al valore dell'immobile riportato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, sempre in assenza di istanze di assegnazione, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in via gradata: a) il maggior prezzo offerto; b) la maggior cauzione prestata; c) l'eventuale minore dilazione indicata per il saldo prezzo; d) la priorità temporale di deposito dell'offerta.

Si precisa che se il delegato, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

7. SVOLGIMENTO DELLA GARA

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente in giorno festivo, al primo giorno successivo non festivo. Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nel presente avviso di vendita.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato 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. Si applica l'art. 583 co. II c.p.c..

9. 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 eventualmente comprovanti i 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.

B) DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione provvisoria ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal professionista delegato.

L'importo, che sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, comprende altresì gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene ed i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 co. III 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.

C) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste a cura del professionista delegato sono le seguenti:

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
2. pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore di servizi telematici, sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata.
3. pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto 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 e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con inserimento di link di collegamento ai siti internet di cui ai punti 1 e 2 che precedono. In presenza di lotti in vendita per l'intero e lotti in vendita in quota, preso atto della indisponibilità all'effettuazione di inserzioni pubblicitarie relative a beni (lotti) posti in vendita in quota, e quindi non per il 100% del diritto esecutato, considerato che si tratta di forme di pubblicità "ulteriori" e non previste come necessarie, relativamente ai soli lotti in vendita in quota il protocollo pubblicitario previsto nell'ordinanza di vendita al punto 3 della relativa sezione è limitato al solo sito internet "Immobiliare.it", non essendo possibile utilizzare i canali pubblicitari dei siti "Casa.it" e "Idealista.it".
4. pubblicazione tramite "Comunic'Arte s.r.l.", nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo, sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito www.fallimentieaste.it, 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.

Il Professionista Delegato

RENDE NOTO

- a) che per gli immobili realizzati in violazione delle normative urbanistiche ed edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento;
- b) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- c) che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- d) 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; che, 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;
- e) che l'immobile viene trasferito 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 co. I c.p.c.;
- f) che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà avviata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- g) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- h) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nel presente avviso.

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;
2. che, qualora non sia stata presentata istanza o essa non sia stata accolta, 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 c.p.c., manifestato in modo espresso al professionista delegato prima dell'inizio della gara;

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal professionista delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal medesimo soggetto e/o dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.
Teramo, 12 settembre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Silvia Danesi