

AVVISO DI VENDITA
TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
G.E. DOTT. FLAVIO CONCIATORI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 180/2022 R.G.E

ASTE
GIUDIZIARIE®
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Ivan Di Cesare, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 25/10/2023 e con ordinanza del 17/08/2025

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita <https://dasi.fallcoaste.it> **il giorno 29 aprile 2026** - giusta provvedimento reso dal G.E. del Tribunale di Teramo il 26/01/2026 - **alle ore 15:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

ASTE
GIUDIZIARIE®
VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO N. 1: diritti di piena proprietà 1/1 di appartamento di civile abitazione con locale cantina al piano interrato sito in S. Egidio alla Vibrata (TE) alla Via G. Verdi n. 184, piano S1-T, identificato al NCEU del Comune di S. Egidio alla Vibrata (TE) al Fg. 17, Part. 1949, Sub. 2, Categoria A2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 157 mq, Rendita Catastale € 581,01

al valore d'asta di Euro 108.000,00 (centoottomila/00)

offerta minima Euro 81.000,00 (ottantunomila/00)

In caso di gara *ex art.* 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 1.000,00 (mille/00) o multipli

Trattasi di una unità abitativa al piano terra con locale cantinato al piano interrato, facenti parte di un fabbricato di più ampia consistenza. L'abitazione al piano terra è composta da ingresso, soggiorno con ampia cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, n. 3 camere di cui una con bagno. Alla cantina al piano interrato si accede da una scala interna. Il locale si presenta privo di rifiniture, con pavimento costituito da battuta di cemento.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE Identificativo 6703822000461655 del 22/07/2022 in Classe Energetica E.

A seguito della richiesta inviata dal perito estimatore, l'Ufficio Tecnico Comunale di S. Egidio alla Vibrata (TE) rilasciava copie delle seguenti pratiche che hanno interessato la realizzazione dei fabbricati di cui fa parte anche la porzione immobiliare in procedura:

- 1) Licenza Edilizia Prat. n. 1138 del 09/05/1973 (Fabbricato annesso non eseguito);
- 2) Concessione Edilizia n. 66 del 10/08/1979;
- 3) Concessione Edilizia n. 839 del 20/01/1986 (Fabbricato annesso non eseguito);
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 37 del 01/04/2003 (Fabbricato annesso non eseguito).

L'immobile non risulta agibile in quanto alla documentazione pervenuta dal Comune di S. Egidio alla Vibrata, non è presente alcun Certificato di Agibilità.

Dal raffronto tra lo stato di fatto attuale dell'immobile relativo all'unità in oggetto e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (C.E. n. 66 del 10/08/1979) sono emerse le seguenti difformità: al Piano Cantinato ampliamento del vano scala; al Piano Terra, nei prospetti diverse pareti finestrate, diversa distribuzione interna, aperture interne su murature portanti, realizzazione di un bagno, diversa altezza interna.

LOTTO N. 2: diritti di piena proprietà 1/1 di appartamento al piano primo e soffitta al piano sottotetto con accesso al piano terra da scalinata interna esclusiva siti in S. Egidio alla Vibrata (TE) alla Via G. Verdi n. 184, piano T-1-2, identificato al NCEU del Comune di S. Egidio alla Vibrata (TE) al Fg. 17, Part. 1949, Sub. 3, Categoria A2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 188,00 mq, Rendita Catastale € 542,28

al valore d'asta di Euro 180.000,00 (centoottantamila/00)

offerta minima Euro 135.000,00 (centotrentamila/00)

In caso di gara *ex art.* 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 1.000,00 (mille/00) o multipli

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da una unità abitativa al piano primo con annessa soffitta al piano secondo (sottotetto), facenti parte di un fabbricato di più ampia consistenza. Al piano primo si accede dal piano terra tramite un vano scala esclusivo che permette di raggiungere anche il piano secondo (sottotetto). L'abitazione al piano primo è composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, n. 2 camere da letto, un bagno e un w.c., oltre a balconi a servizio degli ambienti. Il piano sottotetto risulta adibito a locali abitativi con camere da letto e w.c. Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE Identificativo 6703822000461656 del 22/07/2022 in Classe Energetica G.

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto, l'Ufficio Tecnico Comunale di S. Egidio alla Vibrata (TE) rilasciava copie delle seguenti pratiche che hanno interessato da realizzazione dei fabbricati di cui fa parte anche la porzione immobiliare in procedura:

- 1) Licenza Edilizia Prat. n. 1138 del 09/05/1973 (Fabbricato annesso non eseguito);
- 2) Concessione Edilizia n. 66 del 10/08/1979;
- 3) Concessione Edilizia n. 839 del 20/01/1986 (Fabbricato annesso non eseguito);
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 37 del 01/04/2003 (Fabbricato annesso non eseguito).

L'immobile non risulta agibile in quanto alla documentazione pervenuta dal Comune di S. Egidio alla Vibrata, non è presente alcun Certificato di Agibilità.

Dal raffronto tra lo stato di fatto attuale dell'immobile relativo all'unità in oggetto e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, (C.E. n. 66 del 10/08/1979) sono emerse le seguenti difformità: al Piano Primo nei prospetti diverse pareti finestrate, diversa distribuzione interna, aperture interne su murature portanti, realizzazione di due bagni, diversa altezza interna; al Piano Secondo (sottotetto) soffitta-locali di sgombero adibiti ad abitazione (cucina, camera da letto, bagno ecc.) con la realizzazione di divisori interni, balcone lato strada, diverse altezze interne. Si precisa che l'art. 6 (Prescrizioni Speciali) della C.E. n. 66 del 10/08/1979, riporta che è assolutamente vietato nel sottotetto la costruzione di qualsiasi divisorio per ripartirlo in locali e quindi renderlo abitabile

Si precisa che, oltre alle unità immobiliare eseguite, sull'area insiste un'ulteriore unità (sub 4) costituita da garage, porcile, ovile e pollaio (di proprietà di altra persona fisica non eseguita) non

ricadenti nella presente procedura esecutiva. Detta unità immobiliare vanta diritti sul sub 1 (B.C.N.C. a tutti i subalterni – area esterna).

L'area su cui insiste anche il fabbricato oggetto di esecuzione è distinta la Catasto Terreni del Comune di S. Egidio alla Vibrata (TE), Foglio 17 P.lla 1949 Ente Urbano Superficie 898,00 mq.

Si precisa che i 2 lotti vengono venduti separatamente e che, pertanto, dovranno essere presentate singole offerte per ciascuno di essi.

I Lotti di cui sopra sono meglio descritti nell'elaborato peritale a firma del CTU Geom. Antonio Pettinaro, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso ed al quale si fa espresso rinvio per ciò che attiene, in particolare, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto Geom. Antonio Pettinaro (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni).

Il Lotto n. 1 risulta occupato in forza di contratto di affitto ultraventennale per atto a rogito Notaio Biagio Ciampini Rep. 262249/72583 del 05/09/2022 trascritto a Teramo l'08/09/2022 al n. 10690 di formalità.

Il Lotto n. 2 risulta occupato in forza di contratto di affitto ultraventennale per atto a rogito Notaio Biagio Ciampini Rep. 262249/72583 del 05/09/2022 trascritto a Teramo l'08/09/2022 al n. 10691 di formalità.

Custode dei beni pignorati è il Dott. Ivan Di Cesare (Cod. Fisc. DCSVNI69L09L103H) con studio in Via V. Comi n. 6 – 64100 Teramo, Tel. 0861247656 - Email ivandicesare@tin.it – Pec ivandicesare@odcec.legalmail.it al quale potrà essere richiesta la visita degli immobili unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

La cauzione, fissata nel **10% del valore a base dell'esperimento d'asta**, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente intestato a Procedura Esecutiva Immobiliare n. 180/2022 R.G.E., acceso presso la BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella, filiale di Teramo, Viale Francesco Crucioli n. 3 IBAN IT63R0847315302000000153782 con causale "Asta Proc. Esec. Imm. 180/2022 RGE Tribunale Teramo) - 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**. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.

A) Disciplina della vendita

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 entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.

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.

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.

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.

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione quantificata come sopra nei modi precedentemente indicati mediante bonifico bancario sul c/c della procedura. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

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

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.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

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.

a) 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.

b) 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 graduata: 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.

B) Svolgimento della gara telematica asincrona

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative a qualunque esperimento di vendita con esito positivo, sarà tenuta l'udienza per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e 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.

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 successivo non festivo.

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal delegato 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 nell'avviso di vendita.

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.

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.

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.

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 delegato.

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.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/02/2015.

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.

SI RENDE NOTO

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. mm., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 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;
- 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;
- 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 cure e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 co. 1 c.p.c.;
- 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;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente all'ordinanza di delega, al provvedimento del GE del Tribunale di Teramo del 26/01/26 ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nell'avviso;

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e dei relativi allegati nonché dell'avviso di vendita.

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

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima del CTU potranno essere consultati e scaricati dai siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.teramo.giustizia.it; www.immobiliare.it; www.casa.it; www.idealista.it; www.fallimentieaste.it; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>.

Teramo, lì 23 febbraio 2026

Il professionista delegato
Dott. Ivan Di Cesare