

## TRIBUNALE DI TERAMO

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

#### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 244/2019 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Conciatori  
AVVISO DI VENDITA



Il sottoscritto Avv. Gaetano Biocca, nominato professionista delegato alla vendita con ordinanza resa nella procedura esecutiva immobiliare n. 244/2019 R.G.E., in data 20/08/2025,

#### AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita *Aste Giudiziarie S.p.a.*, il giorno **4 marzo 2026 alle ore 11:00** avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

#### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

#### LOTTO UNICO costituito da:

Bene 1: *Diritti di piena proprietà pari all'intero su appartamento di civile abitazione* posto al piano terzo ed annessi: **box auto e fondaco** posti al piano seminterrato dello stesso stabile;

Bene 2: *Diritti di piena proprietà pari a 4/34 dell'intero, su garage condominiale al piano seminterrato, diritti che si concretizzano in n° 2 posti auto siti all'interno del garage condominiale e contrassegnati con i numeri: 22 e 28.*

I beni sono tutti situati in comune di Teramo, al Viale Bovio n° 50/B.

Gli immobili costituiscono porzioni di un fabbricato di maggiore consistenza, sito lungo Viale Bovio, di non recente edificazione, realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, tamponature e tramezzature in laterizio.

La palazzina non è stata oggetto di recenti interventi di adeguamento/miglioramento sismico/efficientamento energetico.

L'appartamento (Bene 1) è situato al piano terzo (palazzina "A" - interno 22 - scala "B") e si compone di un ingresso/sala, n° 2 soggiorni, una sala, una camera con w.c., n° 2 disimpegni, una cucina con ripostiglio, un ripostiglio con w.c., n° 2 camere, un bagno, un terrazzo (lato Viale Bovio) e n° 2 balconi

Sono annessi all'appartamento: un box auto e un locale fondaco in piena proprietà pari all'intero al piano seminterrato.

I diritti di piena proprietà pari a 4/34 dell'intero su garage condominiale al piano seminterrato (Bene 2) si concretizzano in n° 2 posti auto siti all'interno del garage condominiale e contrassegnati con i numeri: 22 e 28.

Il Bene 1 è identificato al catasto fabbricati del Comune di Teramo al Foglio 52, Part. 326, Sub. 28, Zc,

**1, Categoria A/2, classe 3, 11 vani, 198 mq, rendita catastale euro 1420,26, piano S1-3;**

Il Bene 2 è identificato al catasto fabbricati del Comune di Teramo al Foglio 52, particella 326 subalterno 38, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 171 mq; rendita catastale euro 264,94, piano S1.

## STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono utilizzati direttamente dalla parte esecutata e non sono soggetti a contratto di locazione/comodato. Dopo l'emissione del decreto di trasferimento, il custode, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti, procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area di pertinenza dell'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di vendita ha una consistenza catastale, tra coperta e scoperta, di mq 868 (particella 326).

Per quanto riportato nel geoportale del comune di Teramo, per il vigente P.R.G., il terreno (particella 326) su cui insiste il fabbricato, ricade in zona "B" - sottozona "B1 - zone edificate saturate in area urbana".

## REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto riportato negli atti di provenienza e, per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, gli

immobili oggetto di vendita sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- concessione edilizia n° 930 del 29/07/1980;
- concessione edilizia n° 1442 del 2/03/1981;
- concessione edilizia n° 1443 del 9/06/1981;
- concessione edilizia n° 2189 dell'11/04/1983;
- concessione edilizia n° 2190 del 29/04/1983;
- concessione edilizia n° 2210 del 30/05/1983;

- autorizzazione di agibilità/abitabilità n° 112/83 del 12/11/83, prot. 48357/83 e n° 112/90, prot.

- concessione edilizia n° 2820 del 17/04/1985;
- concessione edilizia in sanatoria n° 15/Z prot., rep. 877 del 13/06/1992;
- concessione edilizia in sanatoria n° 17/Z prot., rep. 879 del 13/06/1992;
- concessione edilizia in sanatoria n° 18/Z prot., rep. 880 del 13/06/1992.

Gli immobili sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica.

In occasione dei sopralluoghi effettuati dal tecnico estimatore sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato, riconducibili, essenzialmente, ad una differente distribuzione interna dell'appartamento di civile abitazione, a differenti dimensioni del terrazzo/balcone, ecc..

Ogni ulteriore elemento potrà essere desunto dalla perizia di stima pubblicata in allegato.

## VINCOLI ED ONERI CONDOMIALI

Gli immobili sono soggetti al regolamento di condominio, a rog. Not. M. Angeloni, del 16/01/1984, rep. 522003, trascritto il 30/01/1984, al n° 1058 di formalità.

Risultano impagate le spese e gli oneri condominali e l'aggiudicatario ex lege sarà tenuto a versare gli importi non pagati dal debitore per l'anno in corso al momento dell'aggiudicazione e per l'anno precedente. L'importo dovuto sarà esattamente quantificato al momento dell'aggiudicazione.

**Il LOTTO UNICO è posto in vendita al seguente prezzo:**

**Prezzo base d'asta: € 140.000,00**

**Rilancio Minimo: € 1.000,00 o multipli**

L'offerta minima, nella presente vendita, non è ammessa come espressamente previsto anche dall'ordinanza di vendita.

La cauzione, fissata in misura del 10% del prezzo già offerto dal soggetto che ha formulato offerta ex art. 568 bis c.p.c., è pari ad **euro 14.000,00** e dovrà, a pena di inammissibilità dell'offerta, risultare accreditata 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.

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 da uno dei custodi dei beni pignorati:

- Arch. Sergio Procaccini, tel 0861242330 – email: [info@studiorprocaccini.it](mailto:info@studiorprocaccini.it)

- Avv. Gaetano Biocca, tel 0861 243388 – email: [segreteria3@studiolegalebiocca.it](mailto:segreteria3@studiolegalebiocca.it)

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 23:59 del 2 marzo 2026.

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 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**L'invio dell'offerta deve essere effettuato utilizzando l'indirizzo PEC indicato dal Presentatore. (cfr. manuale utente PVP)**

## 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 e, nel caso in cui si trattasse di avvocato per persona da nominare, anche quest'ultimo dovrà essere munito di procura notarile.

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, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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 al prezzo base indicato nel presente bando;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) 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 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., 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; 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 delegati;
- 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 IT04Y0847315302000000158549, intestato a Tribunale di Teramo Procedura Esecutiva n. 244/2019 e acceso presso la BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella, filiale di Teramo e 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 ed essere di importo pari al 10% del valore a base d'asta dell'esperimento.

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 esecutati.

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.

I professionisti delegati, referenti della procedura, verificata la regolarità delle offerte daranno 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 non sia stata proposta nessuna offerta oltre a quella formulata ex art. 568 bis c.p.c., essa è senz'altro accolta.

2) In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili 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 di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal professionista delegato, 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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. 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 90 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, 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:

- a. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sanno 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;
- b. pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore di servizi telematici.
- c. 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.

d. pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – 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](http://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

- 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;
- 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 c.p.c.;
- che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimi.

#### INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Professionista Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti e/o dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Teramo, 19/11/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Gaetano Bioeca



14



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

