

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

VII AVVISO DI VENDITA

Ai sensi dell'art. 570 c.p.c.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 334/2016

GIUDICE DOTT.SSA NINETTA D'IGNAZIO

L'Avv. Alessia De Ambrosiis, con studio in Teramo, Via Trento e Trieste nn. 29/31, nominata professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare distinta al R.G.E. n. 334/2016,

- visti gli artt. 490, 503, 569 e ss. c.p.c., come modificati con D.L. 27.06.2015 n. 83, convertito con L. 132-2015, applicabili *ratione temporis*, al momento della fissazione di nuove vendite;

considerato che, allo stato, non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del bene, determinato a norma dell'art. 568, escludendo sin d'ora la fissazione di nuove vendite con incanto;

accertata la corrispondenza tra i diritti del debitore indicati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;

- visti il verbale dell'incontro del 17.12.2020 ex art. 47 quater o.g. dell'Ufficio procedure concorsuali ed esecuzioni forzate della Sezione Civile del Tribunale di Teramo e l'ordinanza di vendita "Disciplina transitoria" pubblicati sul sito internet del Tribunale di Teramo (www.tribunale.teramo.giustizia.it), nonché l'ordinanza del 18.01.2023;

AVVISA

che tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie in Linea SPA, il **giorno MERCOLEDI' 28 GENNAIO 2026 ORE 15:00** avrà inizio (presso lo studio del Delegato, referente della procedura esecutiva), con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA

degli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNO composto da:

Bene n° 1: Diritto di proprietà (1/1) di un piccolo complesso sportivo ubicato a Teramo (TE), Contrada Carapollo – Terrabianca, piano T, composto da n. 2 campi di calcio a 5 delle dimensioni di circa 40 x 20 metri con relativi locali accessori adibiti a C.T. e spogliatoi e area di pertinenza/corte (particella 305), parcheggi a servizio del piccolo complesso sportivo, ma ricadenti su altre particelle di terreno. E' possibile accedere ai beni tramite accesso carrabile posizionato direttamente sulla viabilità comunale che consente di arrivare in Contrada Carapollo. Inoltre è possibile raggiungere i beni anche tramite la SP 19 e viabilità comunale. Si precisa inoltre che vi è anche un terzo campo da calciotto ricadente sulla particella n. 297.

L'immobile è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Teramo (TE), al foglio 77, particella 284, Zona Censuaria n. 2, Categoria D6, Rendita € 3.888,00, Piano T, graffato con le particelle 285, 286 e 305 (corte/area di pertinenza), della superficie totale convenzionale di 773,80 mq.

Bene n° 2: Diritto di proprietà (1/1) di un piccolo complesso sportivo ubicato a Teramo (TE), Contrada Carapollo – Terrabianca, piano T, composto da n. 4 appezzamenti di terreno, comunicanti con il complesso sportivo riportato al bene n. 1; in particolare sulla particella n. 297 è ubicato un campo da calciotto delle dimensioni di circa 60 x 30 mt., mentre gli altri appezzamenti sono in parte a servizio del piccolo complesso ed in parte utilizzati come parcheggi dallo stesso. L'accesso ai beni è garantito da due cancelli carrabili posti rispettivamente sulle particelle nn. 305 e 304, direttamente comunicanti con la viabilità comunale che consente di giungere al vicino capoluogo.

Gli immobili sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Teramo (TE) al foglio 77, particella 292, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00 07 95; R.D. 2,46 – R.A. 2,67; foglio 77, particella 294, qualità incolto produttivo, classe unica, superficie catastale ha 00 79 25; R.D. 0,82 – R.A. 0,41; foglio 77, particella 297, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale ha 00 29 90; R.D. 13,90 – R.A. 13,13; foglio 77, particella 304, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00 03 65; R.D. 1,13 – R.A. 1,23.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 77.715,00=.

Offerta minima Euro 58.287,00= (pari al 75% del prezzo base d'asta)

Rilancio minimo in caso di gara Euro 2.000,00.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

LOTTO UNO

Bene n° 1: Diritto di proprietà (1/1) di un piccolo complesso sportivo ubicato a Teramo (TE), Contrada Carapollo – Terrabianca, piano T, composto da n. 2 campi di calcio a 5 delle dimensioni di circa 40 x 20 metri con relativi locali accessori adibiti a C.T. e spogliatoi e area di pertinenza/corte (particella 305), parcheggi a servizio del piccolo complesso sportivo ma ricadenti su altre particelle di terreno; è possibile accedere ai beni tramite accesso carrabile posizionato direttamente sulla viabilità comunale che consente di arrivare in Contrada Carapollo; inoltre è possibile raggiungere i beni anche tramite la SP 19 e viabilità comunale. Si precisa inoltre che vi è anche un terzo campo da calciotto ricadente sulla particella n. 297. Allo stato il campo da calcetto posto più a monte ed individuato con la particella n. 284 è del tutto inutilizzabile in quanto il manto di erba sintetica risulta distaccato e deteriorato per circa 1/3 del campo e pertanto lo stesso andrà rimosso ed occorrerà porre in opera un uovo manto con la verifica della base in battuto. Il campo da calcetto identificato con la particella n. 285 presenta il manto in erba sintetica completamente usurato e deteriorato ed anche in questo caso occorrerà effettuare la sostituzione dello stesso. Per quanto riguarda i locali adibiti a spogliatoi/servizi e vani tecnici, occorre precisare che lo stato conservativo appare discreto, L'area di pertinenza agli spogliatoi ha una pavimentazione in battuto di cemento apparentemente in buono stato, mentre l'ingresso e la restante area è adibita in parte a verde ed in parte a vie di accesso coperte dal brecciolino. In merito agli impianti di acqua calda e di illuminazione dei campetti de dell'intero complesso, occorrerà effettuare la verifica e le opere di adeguamento. I beni risultano essere correttamente riportati nelle mappe catastali, mentre riguardo le planimetrie catastali, la sola particella 286 (locali accessori/spogliatoi) presenta delle piccole difformità rispetto allo stato di fatto, come evidenziato dal CTU.

Bene n° 2: Diritto di proprietà (1/1) di un piccolo complesso sportivo ubicato a Teramo (TE), Contrada Carapollo – Terrabianca, piano T, composto da n. 4 appezzamenti di terreno, comunicanti con il complesso sportivo riportato al bene n. 1. In particolare sulla particella n. 297 è ubicato un campo da calciotto delle dimensioni di circa 60 x 30 mt.,

mentre gli altri appezzamenti sono in parte a servizio del piccolo complesso ed in parte utilizzati come parcheggi dallo stesso. L'accesso ai beni è garantito da due cancelli carrabili posti rispettivamente sulle particelle nn. 305 e 304, direttamente comunicanti con la viabilità comunale che consente di giungere al vicino capoluogo. Allo stato il campo da calciotto posto più a valle posizionato sulla particella n. 297 viene utilizzato e presenta uno stato conservativo discreto, anche se il manto in erba sintetica risulta essere deteriorato. Gli appezzamenti di terreno utilizzati come pertinenza del complesso, sono destinati in parte a verde ed in parte presentano un fondo con semplice brecciolino (parte adibita ad ingresso ed a parcheggi). In merito all'impianto di illuminazione dei campetti e dell'intero complesso, occorrerà effettuare una verifica degli stessi con eventuali opere di adeguamento. In merito alla corrispondenza catastale, sulla particella n. 297 è ubicato un campo da calciotto che non risulta censito al catasto urbano ed occorrerà effettuare l'aggiornamento catastale per permettere l'inserimento dello stesso in mappa ed il deposito della relativa planimetria catastale. Riguardo gli altri appezzamenti di terreno, essendo attualmente utilizzati come pertinenze e parcheggi del complesso sportivo, la qualità di coltura indicata in catasto non corrisponde a quella esistente.

STATO DI POSSESSO

L'immobile di cui al lotto uno è libero.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Bene n° 1.

Secondo il vigente PRG del Comune di Teramo e dalle consultazioni effettuate presso il SIT del detto Comune, le aree su cui ricadono i beni oggetto di stima presentano le seguenti destinazioni urbanistiche:

- particella n. 284 ricade per l'intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade per circa il 43% in zona 3 del P.A.I. – Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. – tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del vincolo idrogeologico forestale;
- particella n. 285 ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade per circa il 9% in zona 3 del P.A.I. – Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a

trasformazione condizionata del P.R.P. – tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del vincolo idrogeologico forestale;

- particella n. 286 ricade per l'intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. – tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del vincolo idrogeologico forestale;
- particella n. 305 ricade in parte (0,3%) in zona F2 destinata alla viabilità ed alle ferrovie ed in parte in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade per circa il 45% in zona 3 del P.A.I. – Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. – tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del vincolo idrogeologico forestale.

La costruzione non è antecedente all'01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Secondo quanto riferito dal CTU, il Comune di Teramo non ha fornito la documentazione relativa ai titoli edilizi. L'unico documento conclusivo autorizzava la realizzazione di un campo da calcio ad 8, che attualmente insiste sulla particella 297, che non risulta accatastato.

In merito al locale spogliatoi, lo stesso risulta essere privo di titoli edilizi, mentre i due campi da calcio a 5 individuati con le particelle 284 e 285 non vi è documentazione.

Bene n° 2

Secondo il vigente PRG del Comune di Teramo e dalle consultazioni effettuate presso il SIT del detto Comune, le aree su cui ricadono i beni oggetto di stima presentano le seguenti destinazioni urbanistiche:

- particella n. 292 ricade per l'intero in zona E1 – zone destinate all'agricoltura – zone agricole di maggiore qualità produttiva; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. – tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del vincolo idrogeologico forestale;

- particella n. 294 ricade per l'intero in zona E1 – zone destinate all'agricoltura – zone agricole di maggiore qualità produttiva; inoltre ricade per circa il 73,5% in zona 3 del P.A.I. – Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. – tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del vincolo idrogeologico forestale;
- particella n. 297 ricade per l'intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. – tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del vincolo idrogeologico forestale;
- particella n. 304 ricade per l'intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. – tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del vincolo idrogeologico forestale;

La Costruzione non è antecedente all'01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Secondo quanto riferito dal CTU, il Comune di Teramo non ha fornito la documentazione relativa ai titoli edilizi. L'unico documento conclusivo autorizzava la realizzazione di un campo da calcio ad 8, che attualmente insiste sulla particella 297, che non risulta accatastato.

In merito al locale spogliatoio, lo stesso risulta essere privo di titoli edilizi, mentre per i due campi da calcio a 5 individuati con le particelle 284 e 285 non vi è documentazione. Non è stato possibile verificare la corrispondenza o conformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto per i due campi di calcio a 5, mentre per il campo da calcio ad 8 è stato possibile verificare solo la corrispondenza dello stato dei luoghi con il progetto in possesso. Il locale spogliatoi risulta privo di autorizzazioni edilizie.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Bene n° 1:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Bene n. 2:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il lotto n. 1 formato dai beni n. 1 e 2 non ci sono vincoli e oneri condominiali.

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 in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;

➤ ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;

➤ le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 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 del referente 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. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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) CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se

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

b) 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 ai sensi dell'art. 12, nn.ri 4 e 5, D.M. 32/2015 cit.;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta; 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 soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché 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 simile) 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;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

e) gli indirizzi previsti all'art. 12, nn.ri 4 o 5, D.M. n° 32/2015 sopra citati 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.

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), del 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 delle 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 per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

➤ procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

➤ visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

➤ dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

➤ **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a **“Tribunale di Teramo E.I. 334/2016”, acceso presso la “Banca Popolare di Bari”, Filiale di Bellante Stazione (IBAN: IT39A0542415300000001001593)** con causale **“Asta”**; la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al **10 per cento del prezzo offerto**.

4) **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.

5) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; 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; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; 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 definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, 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.

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore

ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (cfr. art. 572 c.p.c.).

6) **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

7) **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare 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.

8) **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (come

sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo ed ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. anzidetto, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di

trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

A. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sono 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 65 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

B. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito

istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;

C. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, 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 sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);

D. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - tramite la società Comunic'Arte, 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;

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e

comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

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 nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

- che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

- che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la

pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo;

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

INFORMA

che le richieste di visita dell'immobile al **Custode (Avv. Alessia De Ambrosiis, con studio in Teramo Via Trento e Trieste nn. 29/31 Tel. 0861/247373 – mail alessia@dedilex.it, PEC alessiadeambrosiis@avvocatopec.com.)** dovranno essere effettuate telefonicamente e/o tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'intersezione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Ulteriori informazioni possono essere richieste al **Delegato, Avv. Alessia De Ambrosiis, con studio in Teramo Via Trento e Trieste nn. 29/31 Tel. 0861/247373 – mail alessia@dedilex.it, PEC alessiadeambrosiis@avvocatopec.com.** Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 – telefono: 0586/20141 – email: assistenza@astetelematiche.it I recapiti indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa del Delegato dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica che dovrà essere fornito dall'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento, come specificato nel presente avviso.

Teramo lì 24/11/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alessia De Ambrosiis