

TRIBUNALE DI TERAMO  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 51/2025 R.G. ES. IMM.

G.E. DOTT.SSA NINETTA D'IGNAZIO

PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE

Dott. Andrea Partenza  
(C.F. PRTNDR78R26L103J)  
TEL. 333.9343377  
MAIL andrea@studiopartenza.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il dott. Andrea Partenza, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Teramo con ordinanza del G.E. in data 26/11/2025, visto il provvedimento del G.E. in data 11/12/2025,

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), il **giorno 5 marzo 2026, alle ore 15:00 e seguenti**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO N.1

**Bene n° 1**

**Descrizione Bene:** Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Corso Vincenzo Cerulli n.31, piano 2, nel centro storico del Comune di Teramo, al piano secondo di un edificio di pregio, con vincolo della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.

**Identificazione e corrispondenza catastale:** Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, il bene è censito con i seguenti dati:

- foglio 147, particella 172, sub. 12, zona 1, cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani, Sup. catastale 59 mq, rendita € 154,94, Piano 2.

Risultano beni comuni dell'abitazione il vano scala ed ascensore di collegamento ai vari livelli, il pozzo luce, androne di ingresso e vani accessori al piano terra.

Secondo quanto riferito dall'Esperto, *"Non sussiste corrispondenza catastale. Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale depositata in data 25/11/1980 (ultima planimetria in atti del Catasto). Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:*

- demolizione di parete divisoria nella zona ingresso;
- realizzazione di soppalco in acciaio nella zona ingresso con scalinata di collegamento;
- cambio uso del locale w.c. in cucinino;
- cambio uso del ripostiglio e/o antibagno in bagno;
- apertura varco su muratura portante per ingresso attuale bagno;

- realizzazione luce/finestra con affaccio su pozzo luce interno al condominio;

- realizzazione parete in cartongesso tra camera e disimpegno.

Alla luce di quanto sopra sarà necessario provvedere alla sanatoria delle opere difformi presso il Comune di Teramo e successivamente all'aggiornamento della planimetria catastale. In caso di opere non sanabili si dovrà ripristinare lo stato assentito come da planimetria in atti".

**Diritti:** Diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

**Vincoli ed oneri condominiali:** Come dichiarato dall'amministratore p.t. del Condominio, risultano oneri condominiali non pagati pari a € 450,00 e relativi all'anno in corso e a quello precedente. Tuttavia, ogni eventuale ulteriore spesa condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dall'esecutato, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per l'immobile staggito risulta trascritto in data 01/04/2019 (Reg. Gen. 4800 e Reg. Part. 3388) **vincolo legale in favore della soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio dell'Abruzzo**. Pertanto, visto il decreto del Presidente della Commissione Regionale per il patrimonio culturale dell'Abruzzo ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 3, lett. A e 13 del Codice, l'intero edificio è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela previste dal Codice, con efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

In particolare, ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) l'aggiudicatario dovrà provvedere alla denuncia di trasferimento del bene, e **il decreto di trasferimento dell'immobile rimarrà condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione da parte dell'Ente**; in pendenza del termine per detto esercizio non potrà, pertanto, essere effettuata la consegna del bene. In caso di esercizio della prelazione, l'aggiudicatario avrà diritto alla restituzione di quanto versato.

**Attestato di prestazione energetica:** Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita. Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

**Normativa urbanistica:** L'edificio è situato nel centro storico del Comune di Teramo. Ricade nel vigente Piano Regolatore in Zona A, Centro Storico con Vincoli. Microzonazione sismica di livello 3.

**Regolarità edilizia:** In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ex art. 568 c.p.c.:

"La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. A seguito di ricerche presso l'Archivio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, per l'abitazione oggetto di esecuzione, essendo il fabbricato di vecchia edificazione, non sono stati acquisiti titoli edilizi pertanto unico riferimento è la planimetria catastale depositata in data 25/11/1980. Si precisa che post sisma 2016 è stato depositato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il progetto per il consolidamento strutturale dell'edificio presso l'USR con codice progetto n. 1151, lavori di consolidamento terminati. Sempre il Condominio è in attesa di ricevere il nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il recupero e la riqualificazione della facciata, essendo la stessa tutelata con vincolo. Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale depositata in data 25/11/1980 (ultima planimetria in atti del Catasto).

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:

- demolizione di parete divisoria nella zona ingresso;
- realizzazione di soppalco in acciaio nella zona ingresso con scalinata di collegamento;
- cambio uso del locale w.c. in cucinino;
- cambio uso del ripostiglio e/o antibagno in bagno;
- apertura varco su muratura portante per ingresso attuale bagno;
- realizzazione luce/finestra con affaccio su pozzo luce interno al condominio;
- realizzazione parete in cartongesso tra camera e disimpegno.

Alla luce di quanto sopra sarà necessario provvedere alla sanatoria delle opere difformi presso il Comune di Teramo e successivamente all'aggiornamento della planimetria catastale. In caso di opere non sanabili si dovrà ripristinare lo stato assentito come da planimetria in atti. Il costo presunto della sanatoria è di circa € 5.000,00 comprensivo di spese ed onorari professionali.”

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per il completamento della pratica di sanatoria e per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

**Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.**

**Valore base d'asta del lotto 1: Euro 103.300,00 (centotremilatrecento/00)**

**Offerta minima: Euro 77.475,00 (settantasettemilaquattrocentosettantacinque/00)**

**Caucione: almeno 10% del prezzo offerto**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).**

## LOTTO N. 2

### **Bene n° 2**

**Descrizione Bene:** Ufficio - studio professionale sito al primo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Circonvallazione Ragusa n. 49, Interno 3.

**Identificazione catastale:** Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, il bene è censito con i seguenti dati:

- Fg. 61, Part. 323, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 3 vani, Sup.catastale 41 mq, rendita € 1.045,83, Piano S1

Secondo quanto riferito dall'Esperto, *“Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto assentito con Licenza del 1972 in quanto è stato realizzato un antibagno con ingresso dal locale disimpegno ed infine non sono stati rappresentati graficamente i pilastri interni allo studio professionale. E' necessario provvedere al deposito di un progetto in sanatoria e nel caso in cui non fosse concesso occorre provvedere al ripristino dello stato assentito.”*

**Diritti:** Diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

**Stato di occupazione:** L'unità immobiliare risulta libera.

**Parti comuni:** Risultano beni comuni l'atrio di ingresso, il vano scala ed ascensore ai vari livelli, l'area esterna compreso la scalinata di collegamento da Via Circonvallazione Ragusa al piano primo sottostrada ove è presente il portone di ingresso al Condominio.

**Vincoli ed oneri condominiali:** Come dichiarato dall'amministratore p.t. del Condominio, risultano oneri condominiali non pagati pari a € 1.030,00 e relativi all'anno in corso e a quello precedente. Tuttavia, ogni eventuale ulteriore spesa condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dall'esecutato, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**Attestato di prestazione energetica:** Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita. Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà

consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

**Normativa urbanistica:** L'intero edificio ricade nel vigente Piano Regolatore del Comune di Teramo in zona B13 (Zone edificate sature), con presenza di Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Zona sismica 3.

**Regolarità edilizia:** In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto ex art. 568 c.p.c..

*"L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.*

*L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione è stato realizzato con:*

- Licenza di Costruzione Prot. n. 18084 del 11-12-1972 per la costruzione del fabbricato di civile abitazione;
- Agibilità del 18-11-1975;
- Concessione Edilizia n. 5311 del 02-12-1992 per la costruzione del tetto a falde e parte a terrazzo.

*Nel 2022 è stata presentata da parte del Condominio una Scia in sanatoria ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001 la quale risulta sospesa in attesa di definizione pratiche di condono edilizio n. 20074/86, 20075/86 e 20077/86 tutte depositate al Comune di Teramo in data 03/04/1986, ai sensi della L. 47/85.*

*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.*

*Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto assentito con Licenza del 1972 in quanto è stato realizzato un antibagno con ingresso dal locale disimpegno ed infine non sono stati rappresentati graficamente i pilastri interni allo studio professionale. E' necessario provvedere al deposito di un progetto in sanatoria e nel caso in cui non fosse concesso occorre provvedere al ripristino dello stato assentito."*

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per il completamento della pratica di sanatoria e per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

### **Bene n° 3**

**Descrizione Bene:** Ufficio - studio professionale sito al primo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49, Interno 2.

**Identificazione catastale:** Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, il bene è censito con i seguenti dati:

- Fg. 61, Part. 323, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Sup.catastale 43 mq, rendita € 522,91, Piano S1

*Secondo quanto riferito dall'Esperto, "Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto assentito con Licenza del 1972 in quanto è stato realizzato un antibagno con ingresso dallo studio professionale. E' necessario provvedere al deposito di un progetto in sanatoria e nel caso in cui non fosse concesso occorre provvedere al ripristino dello stato assentito"*

**Diritti:** Diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

**Stato di occupazione:** L'unità immobiliare risulta libera.

**Parti comuni:** Risultano beni comuni l'atrio di ingresso, il vano scala ed ascensore ai vari livelli, l'area esterna compreso la scalinata di collegamento da Via Circonvallazione Ragusa al piano primo sottostrada ove è presente il portone di ingresso al Condominio.

**Vincoli ed oneri condominiali:** Come dichiarato dall'amministratore p.t. del Condominio, risultano oneri condominiali non pagati pari a € 1.021,00 e relativi all'anno in corso e a quello precedente. Tuttavia, ogni eventuale ulteriore spesa condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dall'esecutato, per qualsiasi



motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**Attestato di prestazione energetica:** Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita. Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

**Normativa urbanistica:** L'intero edificio ricade nel vigente Piano Regolatore del Comune di Teramo in zona B13 (Zone edificate sature), con presenza di Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Zona sismica 3.

**Regolarità edilizia:** In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ex art. 568 c.p.c..

*"L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.*

*L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione è stato realizzato con:*

- Licenza di Costruzione Prot. n. 18084 del 11-12-1972 per la costruzione del fabbricato di civile abitazione;
- Agibilità del 18-11-1975;
- Concessione Edilizia n. 5311 del 02-12-1992 per la costruzione del tetto a falde e parte a terrazzo.

*Nel 2022 è stata presentata da parte del Condominio una Scia in sanatoria ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001 la quale risulta sospesa in attesa di definizione pratiche di condono edilizio n. 20074/86, 20075/86 e 20077/86 tutte depositate al Comune di Teramo in data 03/04/1986, ai sensi della L. 47/85.*

*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.*

*Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto assentito con Licenza del 1972 in quanto è stato realizzato un antibagno con ingresso dallo studio professionale. E' necessario provvedere al deposito di un progetto in sanatoria e nel caso in cui non fosse concesso occorre provvedere al ripristino dello stato assentito".*

*L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per il completamento della pratica di sanatoria e per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.*

#### **Bene n° 4**

**Descrizione Bene:** Ufficio - studio professionale sito al primo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49, Interno 1.

**Identificazione catastale:** Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, il bene è censito con i seguenti dati:

- Fg. 61, Part. 323, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Sup.catastale 34 mq, rendita € 522,91, Piano S1

*Secondo quanto riferito dall'Esperto, "Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto assentito con Licenza del 1972 in quanto è stato realizzato un antibagno con ingresso dallo studio professionale. E' necessario provvedere al deposito di un progetto in sanatoria e nel caso in cui non fosse concesso occorre provvedere al ripristino dello stato assentito"*

**Diritti:** Diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

**Stato di occupazione:** L'unità immobiliare risulta libera.

**Parti comuni:** Risultano beni comuni l'atrio di ingresso, il vano scala ed ascensore ai vari livelli, l'area esterna compreso la scalinata di collegamento da Via Circonvallazione Ragusa al piano primo sottostrada ove è presente il portone di ingresso al Condominio.

**Vincoli ed oneri condominiali:** Come dichiarato dall'amministratore p.t. del Condominio, risultano oneri condominiali non pagati pari a € 850,00 e relativi all'anno in corso e a quello precedente. Tuttavia, ogni eventuale ulteriore spesa condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dall'esecutato, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**Attestato di prestazione energetica:** Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita. Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

**Normativa urbanistica:** L'intero edificio ricade nel vigente Piano Regolatore del Comune di Teramo in zona B13 (Zone edificate sature), con presenza di Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Zona sismica 3.

**Regolarità edilizia:** In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ex art. 568 c.p.c..

*"L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.*

*L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione è stato realizzato con:*

- Licenza di Costruzione Prot. n. 18084 del 11-12-1972 per la costruzione del fabbricato di civile abitazione;
- Agibilità del 18-11-1975;
- Concessione Edilizia n. 5311 del 02-12-1992 per la costruzione del tetto a falde e parte a terrazzo.

*Nel 2022 è stata presentata da parte del Condominio una Scia in sanatoria ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001 la quale risulta sospesa in attesa di definizione pratiche di condono edilizio n. 20074/86, 20075/86 e 20077/86 tutte depositate al Comune di Teramo in data 03/04/1986, ai sensi della L. 47/85.*

*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.*

*Vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto assentito con Licenza del 1972. Per detta unità immobiliare non occorre depositare progetto in sanatoria".*

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per il completamento della pratica di sanatoria e per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

**Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.**

**Valore base d'asta del lotto 2: Euro 141.600,00 (centoquarantunomilaseicento/00)**

**Offerta minima: Euro 106.200,00 (centoseimiladuecento/00)**

**Cauzione: almeno 10% del prezzo offerto**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).**

**Bene n° 5**

**Descrizione Bene:** Locale adibito ad uso sportivo-palestra di circa 275 mq sito al secondo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49.

**Identificazione catastale:** Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, il bene è censito con i seguenti dati:

- Fg. 61, Part. 323, Sub. 11, Zc. 1, Categoria D/6, rendita € 1.630,97, Piano S2

Secondo quanto riferito dall'Esperto, *"Non sussiste corrispondenza catastale. Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per diversa distribuzione di spazi interni, spostamento pareti, realizzazione di porta e finestra nel locale sala lavoro, modifiche nella zona ripostiglio ove è presente invece una piccola centrale termica, realizzazione di contropareti in cartongesso lato sud nella sala lavoro. Sarà necessario provvedere all'aggiornamento di detta planimetria ma preliminarmente si dovrà definire la pratica di condono edilizio L.47/85 n. 20074/86 depositato in data 03-04-1986, inerente il cambio di destinazione d'uso da superfici non commerciali a superfici commerciali. Nel caso in cui non fosse rilasciato questo ultimo Condonò la destinazione d'uso assentita con Licenza di Costruzione del 11-12-1972 è "Parcheggio-Magazzino" e pertanto l'uso attuale è in totale contrasto con quanto autorizzato in Comune"*.

**Diritti:** Diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

**Stato di occupazione:** L'unità immobiliare risulta locata a terzi giusta contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo in data 19/02/2025 al n. 616 serie 3T, opponibile alla procedura in quanto trascritto in data antecedente al pignoramento immobiliare del 27/02/2025, con un canone annuo di euro 7.200,00 e scadenza al 17/06/2030.

**Parti comuni:** Risultano beni comuni gli spazi esterni nonché la scalinata di collegamento da Via Circonvallazione Ragusa al piano secondo sottostrada.

**Vincoli ed oneri condominiali:** Come dichiarato dall'amministratore p.t. del Condominio, risultano oneri condominiali non pagati pari a € 3.765,00 e relativi all'anno in corso e a quello precedente. Tuttavia, ogni eventuale ulteriore spesa condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dall'esecutato, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**Attestato di prestazione energetica:** Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita. Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

**Normativa urbanistica:** L'intero edificio ricade nel vigente Piano Regolatore del Comune di Teramo in zona B13 (Zone edificate sature), con presenza di Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Zona sismica 3.

**Regolarità edilizia:** In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ex art. 568 c.p.c.:

*"L'immobile risulta agibile.*

*L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione è stato realizzato con:*

- Licenza di Costruzione Prot. n. 18084 del 11-12-1972 per la costruzione del fabbricato di civile abitazione;
- Agibilità del 18-11-1975;
- Concessione Edilizia n. 5311 del 02-12-1992 per la costruzione del tetto a falde e parte a terrazzo.

*Nel 2018 è stata presentata dall'esecutato per il solo sub 11 una Scia per opere interne alla palestra esistente avente prot. n. 30753 del 29-05-2018 indicando stato attuale e riformato e non rappresentando lo stato autorizzato pertanto è da ritenersi nulla in quanto in contrasto con i titoli sopra indicati.*

*Nel 2022 è stata presentata da parte del Condominio una Scia in sanatoria ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R.380/2001 la quale risulta sospesa in attesa di definizione pratiche di condono edilizio n. 20074/86,*

20075/86 e 20077/86 tutte depositate al Comune di Teramo in data 03/04/1986, ai sensi della L. 47/85.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i titoli rilasciati.

Occorre definire la pratica di condono edilizio L.47/85 n. 20074/86 depositata in data 03-04-1986, inerente il cambio di destinazione d'uso da superfici non commerciali a superfici commerciali. Nel caso in cui non fosse rilasciato questo ultimo Condono la destinazione d'uso assentita con Licenza di Costruzione del 11-12-1972 è "Parcheggio-Magazzino" e pertanto l'uso attuale è in totale contrasto con quanto autorizzato in Comune. Se non sanabile si dovrà procedere al ripristino dello stato assentito con Licenza del 1972.

Si evidenzia inoltre che anche gli elaborati grafici di cui alla SCIA prot. n. 30753 del 29-05-2018 risultano difformi dallo stato attuale dei luoghi. Si dovrà effettuare una sanatoria dell'intera unità immobiliare".

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per il completamento della pratica di sanatoria e per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

**Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.**

**Valore base d'asta del lotto 3: Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)**

**Offerta minima: Euro 123.750,00 (centoventitremilasettecentocinquanta/00)**

**Cauzione: almeno 10% del prezzo offerto**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).**

#### 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. 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).**

#### **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;

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;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; 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;

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

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 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),
- copia 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 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 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;

### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico effettuato sul conto corrente intestato a **TRIBUNALE DI TERAMO ESEC. IMMOBILIARE 51-2025**, acceso presso la BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella, filiale di Tortoreto Lido (TE) - (IBAN: IT88R0847377070000000158844) con causale "Asta".

La cauzione, fissata nel 10% del prezzo offerto, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere effettuati almeno 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

### **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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

### **6. 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 esecutati, 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 immediatamente a gara partendo dall'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.

## **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese 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.

## **8. 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.

## **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 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 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;

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

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà 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;

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 ed eventualmente della 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.

### [C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente **60 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](http://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](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;

### RENDE NOTO

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;

a) 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;

b) 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;

c) che l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice e a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;

d) 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;

e) 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;

f) 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;

g) che 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;

h) 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;

i) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (Registro, IVA, Imp. ipotec. e catastale, bolli, ecc) saranno a carico dell'aggiudicatario;

j) che l'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nel presente avviso;

#### A V V E R T E

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;

2. che, qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso manifestato in modo espresso al professionista delegato prima dell'inizio della gara;

3. che, qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

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

#### I N F O R M A

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

**Si specifica che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.**

Teramo, 4 gennaio 2026

Il Professionista Delegato  
Dott. Andrea Partenza  
(f.to digitalmente)