

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 83/2021 R.G.E
PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE: DOTT. WALTER DI PROVVIDO
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
1° ESPERIMENTO

Il professionista delegato **dott. Walter di Provvido** nella procedura esecutiva immobiliare n. 83/2021, vista l'ordinanza di vendita del 31.12.2025 e il provvedimento di delega ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo, dott.ssa Ninetta D'Ignazio,

AVVISA CHE

tramite il portale internet www.spazioaste.it del gestore della vendita Astalegale.net s.p.a. il giorno **29 Aprile 2026 alle ore 15.00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: diritti pari alla **piena proprietà 1/1** di un **complesso turistico/ricettivo** ubicato nel **Comune di Martinsicuro (TE) in Via del Semaforo snc, costituito dai** seguenti immobili:

- **Bene n°1:** ampia area esterna di superficie catastale pari a 15.078 mq, con piscina e locali tecnici annessi, solarium, aree per attività sportive, percorsi esterni, aree verdi piantumate e per parcheggio, a servizio del complesso turistico-ricettivo costituito da ristorante/pizzeria ed albergo (beni n°2 e n°3), identificata al Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 595 e 604;
- **Bene n°2:** ristorante/pizzeria articolato nei piani terra e primo, dotato di cucina, sala ristorante su due livelli, servizi e terrazza panoramica in parte coperta, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11 Particella 595 Subalterno 4, zona censuaria 1, categoria catastale D/8, rendita € 5.658,20;
- **Bene n°3:** Albergo articolato nei piani interrato, terra, primo, secondo e terzo/sottotetto, costituito da sala ristorante, cucina, camere con bagno privato ed ampi spazi a corredo quali bar, hall, sale comuni, disimpegni, servizi, magazzini e locali di sgombero, ampio porticato, terrazze e locali tecnici e attigua cappella identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11 Particella 595 Subalterno 5, zona censuaria 2, categoria catastale D/2, rendita € 23.013,22 .

Prezzo base d'asta: € 5.097.000,00 (Euro cinquemilioninovantasettemila/zerozero);

Offerta Minima: € 3.822.750,00 (Euro tremilioniottocentoventidue milasettecentocinquanta/zerozero);

Rilancio Minimo: € 5.000,00 (Euro cinquemila/zerozero).

La vendita dei beni è soggetta IVA, giusta opzione esercitata dal venditore.

Gli oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario.

Situazione occupazionale: il compendio immobiliare è libero alla vendita sebbene al momento risulti in essere un contratto di occupazione temporanea "con espresso obbligo di rilascio in caso di aggiudicazione del bene e/o estinzione della procedura".

La vendita ha ad oggetto esclusivamente il bene immobile come identificato in perizia e negli atti di pignoramento.

Non sono compresi nella vendita arredi, macchinari, attrezzature, beni mobili di qualsiasi natura presenti all'interno dell'immobile, né eventuali autorizzazioni amministrative, licenze, avviamento commerciale o azienda eventualmente esercitata nei locali.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese in ordine ai beni mobili rinvenuti nei locali, la cui rimozione resterà a carico del soggetto esecutato o degli aventi diritto.

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella C.T.U. a firma dell'**ing. Valentina Pallini** (email: valentinapallini@hotmail.it, PEC: valentina.pallini@ingte.it), **il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso** e al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Gli immobili potranno essere visitati, previa prenotazione da effettuare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, per il tramite del Custode dei beni pignorati Dott. Walter di Provvido, con studio in Teramo alla via L. Brigiotti n. 12 (telefono / fax 0861/43.20.35 – email: walter.diprovvido@hotmail.it – pec: walterdiprovvido@pec.it).

Risultano necessari degli aggiornamenti catastali come meglio individuati dal CTU che ha evidenziato "le seguenti criticità:

- *la posizione dei fabbricati rilevati, rispetto al posizionamento degli stessi sulla mappa catastale, risulta non conforme" ovvero non vi è piena corrispondenza tra la posizione degli edifici risultanti da cartografia con quelli rilevati;*
- *"la sede stradale sita sul lato sud della proprietà risulta, per circa mq. 535, ubicata sul terreno facente parte della proprietà in esame" ovvero la sede stradale sul lato sud ricade parzialmente sulla proprietà oggetto di stima;*
- *"sul lato est della proprietà, a confine con la strada pubblica, è emerso un parziale sconfinamento della recinzione esistente, per circa mq. 235, soprattutto in prossimità della curva che unisce le due strade a confine con proprietà in esame, per una distanza media di circa ml. 3,00" ovvero la recinzione del compendio immobiliare in questione sul lato est per un tratto ricade oltre la particella 595;*
- *"sui due lati rimanenti, a confine con le proprietà di terzi, la parte rilevata corrispondente alla sommità del canale posto in prossimità del confine, ricade ampiamente dentro la proprietà in esame, non risultando nessun tipo di sconfinamento" ovvero il canale posto sul lato nord e sul lato ovest ricade per la maggior parte entro i confini di proprietà."*

Il tecnico segnala altresì che "vi è sostanziale corrispondenza tra stato di fatto e planimetrie catastali ad eccezione:

- *della passerella in acciaio di collegamento tra piano primo dell'albergo e l'area esterna in prossimità della piscina, non presente sulle planimetrie catastali;*
- *del tunnel di collegamento tra il bene n°1 ed il bene n°2, rilevato sul posto ma non risultante sulle planimetrie catastali;*
- *la "superficie tombata" al piano scantinato/interrato, riportata in planimetria ma non rilevabile sul posto;*
- *puntuali variazioni della distribuzione interna."*

Relativamente la destinazione urbanistica con riferimento al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Martinsicuro, la particella 604 ricade in " Zona agricola di valore paesistico". La particella 595 ricade in parte in "Zona agricola", in parte in "Zona agricola di valore paesistico"

ed in parte in "Zona destinata alla viabilità", rispettivamente regolamentate dagli articoli 39, 40 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, giusto Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dall'Ente Comunale.

Dal citato documento risulta che le aree sono sottoposte ai seguenti vincoli:

- "Vincolo paesaggistico ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Dlgs n. 42 del 22.01.2004 artt. 136 e 157 (DM 06.06.1977);
- Art. 9 (A.1.4. Aree di interesse paesaggistico ed ambientale) del vigente P.T.C.P.;
- C1 (Trasformabilità Condizionata) del vigente Piano Regionale Paesistico;
- Area a rischio Frana R2 - Rischio Medio del P.A.I. del Tronto vigente;
- P2 pericolosità Elevata del Vigente Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo;
- Classe IV e III nel vigente Piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 23.01.07;
- Con delibera di Consiglio Provinciale n. 20 del 30.03.2001 è stato approvato il nuovo Piano Territoriale Provinciale. La zona agricola è normata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione, approvate Ist. n. 23 dep. 04/02/2023 definitivamente con Delibera di Consiglio provinciale n. 50 del 20.10.2017. Le norme sopra dichiarate hanno efficacia diretta ed immediata rispetto alle prescrizioni del PRG. Si applicano anche nei casi di compravendita e frazionamento di terreni ed immobili ricadenti in zona Agricola".

Si segnala la vicinanza alla Strada Statale 16 Adriatica ed al tracciato autostradale e le relative fasce di rispetto.

Il ctu precisa ulteriormente che per il Bene n°1 (area esterna con piscina):

- sussistono lievi difformità legate alla posizione dei muri contro terra dei locali sottostanti la piscina, trascurabili trattandosi di porzione interrata;
- sussistono lievi difformità per la piscina, di dimensioni leggermente superiori, e per posizione e consistenza dei campi da gioco. Risulta necessaria la sanatoria per l'area esterna;
- la passerella di collegamento tra la terrazza al Piano Primo dell'albergo con l'area in prossimità della piscina, in quanto priva di titolo, è da rimuovere;
- è stato realizzato un tunnel di collegamento tra le cucine del ristorante/pizzeria e dell'albergo, privo di titolo abilitativo. Risulta necessario ripristinare lo stato assentito mediante rimozione e smaltimento.

Per il Bene n°2 (ristorante/pizzeria):

- il porticato a nord del Piano terra, chiuso mediante pannelli lignei, va ripristinato come da progetto originario.

Per il Bene n°3 (albergo):

- sussistono lievi difformità legate a posizione muri contro terra, diversa distribuzione degli ambienti, posizione e dimensione bucatore, dimensioni balconi. Esse richiedono opportune pratiche a sanatoria presso gli enti di competenza (Comune, Sovrintendenza, Genio Civile, Agenzia del Territorio...);

- la veranda realizzata entro il porticato al Piano Terra deve essere rimossa;

- la cappella risulta di volumetria maggiore per la porzione di torrino in copertura rispetto a quanto riportato nel titolo abilitativo. Essa risulterebbe sanabile mediante eventuale recupero di volume da altro ambiente previa verifica di fattibilità;

- sul corpo scala a Nord al Piano Secondo è stata realizzata una copertura difforme che richiede il ripristino mediante rimozione e smaltimento e ricostruzione;

- la loggia/stenditoio lato Est al Piano Terzo attualmente risulta, seppure con elementi provvisori, chiusa ed interessata da tramezzature ed impianti. È necessario ripristinare lo stato assentito.

Tutti gli impianti, sia interni che esterni compresi quelli della piscina, apparentemente in buone condizioni, richiedono una verifica dello stato e del funzionamento.

Il perito nella sua stima ha tenuto conto mediante il rilievo topografico delle seguenti criticità.

1. La recinzione del compendio immobiliare sul lato est per un tratto ricade oltre la particella 595 (sconfinamento per 215 mq).

In via cautelativa, in fase di stima l'ing Pallini ha tenuto conto delle spese da sostenere (costi e spese tecniche per pratica edilizia) per rimuovere il tratto di recinzione costruito oltre il confine catastale (96,5 ml) e per ricostruire il nuovo tratto di recinzione (95 ml), con caratteristiche simili alla recinzione attuale, affinché la stessa ricada all'interno della proprietà.

2. La porzione della particella 595 occupata per mq. 535, a sud, dalla sede stradale, richiederebbe la cessione all'Ente comunale e la conseguente ridefinizione dei confini catastali.

In via cautelativa, in fase di stima, il ctu ha considerato le spese derivanti dal perfezionamento della pratica di cessione all'Ente, a titolo gratuito, della porzione di terreno (535 mq).

L'ing. Pallini segnala i seguenti ulteriori aspetti.

"Le lievi difformità rilevate (posizione dei muri contro terra dei locali sottostanti la piscina, trascurabili trattandosi di porzione interrata; sistemazione area esterna comprese le dimensioni della piscina; per il Bene n°3 (albergo): posizione muri contro terra, diversa distribuzione degli ambienti, posizione e dimensione bucatore, dimensioni balconi) richiedono opportune pratiche a sanatoria presso gli enti di competenza con relativi oneri.

Inoltre, in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio e volumetria residua, per ripristinare lo stato assentito, vanno rimossi e smaltiti:

4. la passerella di collegamento tra la terrazza al Piano Primo dell'albergo con l'area in prossimità della piscina;

5. Il tunnel di collegamento tra le cucine del ristorante/pizzeria e l'albergo;

6. il porticato a nord del Piano Terra del ristorante/pizzeria, chiuso mediante pannelli lignei;

7. la veranda realizzata entro il porticato al Piano Terra dell'albergo.

8. la cappella risulta di volumetria maggiore per una porzione di torino in copertura rispetto a quanto riportato nel titolo abilitativo. Vista la rilevanza della cappella nel contesto in oggetto, si considera che essa venga sanata mediante recupero di volume da altro ambiente con l'esecuzione di lavori edili, previa verifica di fattibilità;

9. la copertura difforme sul corpo scala a Nord al Piano Secondo richiede il ripristino mediante rimozione, smaltimento e ricostruzione;

10. per la loggia/stenditoio lato Est al Piano Terzo, chiusa ed interessata da tramezzature ed impianti, è necessario ripristinare lo stato assentito mediante l'esecuzione di lavori edili.

11. Tutte le attività dai punti 1 al 10 comportano oneri e spese tecniche.

Attività di sanatoria o di regolarizzazione da effettuarsi richiederanno necessariamente ulteriori e mirati approfondimenti tecnici di natura urbanistico/edilizia.

Su tutta la linea del confine ovest della proprietà ed in parte sulla linea del confine nord insiste un fosso per il quale vige un obbligo di manutenzione imposto sul territorio comunale con Ordinanza sindacale n.160 del 20/08/2010, a cautela di fenomeni di smottamenti e dissesto idrogeologico della zona.

Il Regolamento comunale di Polizia urbana, unitamente all'Ordinanza del Sindaco n. 82 del 14/06/2012, prevede pulizia e manutenzione periodiche delle aree incolte.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata."

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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 di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 23.59 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, 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 di seguito si riportano:

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 IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, 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 I, 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 IV.

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 IV 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 II e III. 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 I, lettera n).

Si applica il comma IV, 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 III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1.L'offerta e i documenti allegati sono inviati all' apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma I, 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 I 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'art. 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 I, 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 I, 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 III, 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 1 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art.571 c.p.c. SI STABILISCE, ai sensi dell'art.571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART.579 UL.CO.C.P.C. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerga il regime patrimoniale; in mancanza della produzione documentale predetta, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.

2.All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura iban IT78 U084 7315 3020 0000 0160 033, intestato a Tribunale di Teramo - procedura Esecutiva n. 83/2021 e acceso presso la Bcc Castiglione Messer Raimondo e Pianella, filiale di Teramo viale Crucoli n.3, con causale "Asta". Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 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. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.

3.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.

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

5.Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

6.La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica.

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

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

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

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

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA: 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più

offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; 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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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.

I rilanci non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001.

I rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto.

7. 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.

8. 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.

9. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato. 10. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

11. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione al professionista delegato), il delegato è tenuto a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; in caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale; FISSA fin da ora il limite del 60% del ricavato ai fini della assegnazione diretta di cui all'art. 41 T.U.B..

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Ad ulteriore puntualizzazione di quanto già indicato, 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 descritta);
- **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, con indicazione dello stato civile dell'offerente**;
- **giustificativo pagamento bollo in modalità telematica**.

Il professionista delegato, infine,

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 l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode 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. 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 che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara; dispone che il delegato, se il prezzo base d'asta scende sotto l'importo di € 15.000,00, riferisca a questo giudice e contestualmente alleggi - tramite SIECIC - la nota di trascrizione del pignoramento al fine di poter eventualmente provvedere alla chiusura ex art. 164 bis c.p.c.

Teramo, lì 23.02.2026

Il Professionista Delegato
Dott. Walter di Provvido

