

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari
Proc. Esecutiva Immobiliare n. 184/2025 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA
EX ART. 569-BIS CO. V C.P.C.**

UNICO ESPERIMENTO

Il sottoscritto dott. Gabriele Foschi, con studio in Giulianova (TE) alla Via Monte Zebio n. 19, nominato con ordinanza del 08/04/2026 Ausiliario del Giudice dell'Esecuzione (referente della procedura),

- premesso che è pervenuta offerta di acquisto dell'immobile pignorato ex art. 568 bis c.p.c. al prezzo di € 70.000,00;
- rilevato che è stata versata la cauzione pari ad € 7.000,00;
- preso atto che detta offerta è stata ritenuta ammissibile dal Giudice dell'Esecuzione ma che è stata proposta opposizione ex art. 569 bis c.5 c.p.c. e che il Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza anzidetta ha disposto la vendita ai sensi della suddetta norma;
- viste le ordinanze di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo del 17/11/2025 e del 08/04/2026;
- visto il verbale dell'incontro del 17 dicembre 2020 ex art. 47-quater o.g. dell'ufficio procedure concorsuali ed esecuzioni forzate della Sezione Civile del Tribunale di Teramo;
- vista la circolare dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e delle Procedure Concorsuali del 13 aprile 2021;
- visto il provvedimento a firma dell'On. Presidente del Tribunale di Teramo e dei Giudici dell'Esecuzione del 14 novembre 2024, prot. n. 3477/24/AC-5, così come dai medesimi integrato il 19 novembre 2024;
- visto l'art. 24, D.M. n. 32/2015;

AVVISA CHE

tramite il portale internet www.astetelematiche.it del gestore della vendita telematiche Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., il giorno **10/09/2026**, alle ore **14:30**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

dell'immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO

diritti di piena proprietà su appartamento con fondaco ubicato a Corropoli (TE), alla Via Papa Giovanni XXIII n. 10, censito al catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 18, Part. 1225, Sub. 15, Categoria A2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 81,00 mq (escluse aree scoperte 75mq), Rendita € 340,86 Piano S1-2.

L'unità immobiliare è posta al secondo piano di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, servito da ascensore; ha destinazione d'uso ad abitazione civile ed è censita al Catasto Fabbricati in categoria A/2 – classe 2.

Prezzo base d'asta: € 70.000,00 pari al valore dell'offerta già presentata ai sensi dell' art. 568 bis c.p.c.;

Offerta minima: Non è ammessa offerta inferiore a quella già presentata di € 70.000,00;

Cauzione: € 7.000,00 pari al 10% del prezzo già offerto;

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 o multipli;

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 esclusivamente in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dall'ausiliario del Giudice dell'esecuzione per il loro esame ovvero entro il giorno **09/09/2026**;
- 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 nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, disposizioni 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'art.12, comma 1, lett. 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 informativi 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;**

• le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015;

• l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 co. II c.p.c.; ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta;

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

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, il recapito telefonico e l'indirizzo pec 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 n. 4 e 5 DM 32/2015 cit.;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere**, a pena di inefficacia dell'offerta, **inferiore al prezzo base d'asta**; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a **novanta (90)** 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 similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

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

e) gli indirizzi previsti all'art. 12 nn. 4 o 5 sopra citati e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento

informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione;
- 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 sul conto corrente intestato a Tribunale di Teramo Es. Imm. n. 184/2025, acceso presso la Banca BDM filiale di Giulianova Lido (**IBAN: IT57V0542476911000001001108**) con causale "ASTA"; La cauzione dovrà risultare versata entro e non oltre il termine fissato per la presentazione delle offerte **09/09/2026** (data esecuzione bonifico) e dovrà essere d'importo non inferiore al 10% del valore a base dell'esperimento d'asta a pena di inammissibilità.

Laddove l'ausiliario 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.

5) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art. 568 bis III co. c.p.c. e dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Ai sensi dell'Ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 08/04/2026, il soggetto che ha già depositato in cancelleria l'offerta irrevocabile di acquisto ex art. 568-bis c.p.c. sarà ammesso a partecipare alla gara telematica.

A tal fine, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di gestore della vendita, è onerato di:

- trasporre l'offerta cartacea sulla piattaforma telematica, caricandola sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.);
- inviare all'offerente, all'indirizzo PEC indicato, la comunicazione contenente le credenziali di accesso e le istruzioni per partecipare alla gara, almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata per la vendita;
- comunicare tempestivamente all'ausiliario delegato l'avvenuto invio della PEC e il completamento della procedura di trasposizione, così da consentire la regolare inclusione dell'offerente nel sistema di gara.

L'ausiliario provvederà, inoltre, ad accreditare sul conto della procedura la cauzione eventualmente depositata in forma di assegno circolare, affinché l'offerta sia integralmente conforme ai requisiti di ammissibilità.

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle

operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; l'ausiliario referente della procedura, inserita nella piattaforma del gestore l'offerta ex art. 568 bis cpc e verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 (ventiquattro) ore; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dall'ausiliario 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, l'ausiliario referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente; 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.

Nel caso non pervenissero ulteriori offerte rispetto a quella allegata all'istanza della parte esecutata, il bene verrà aggiudicato all'offerente ex art. 568 bis c.p.c..

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

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese non potrà comunque essere superiore a 90 giorni.

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

Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare all'ausiliario 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; trova applicazione l'art. 583 cpc, comma II.

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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 90 dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (come sopra specificato);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo ed ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. anzidetto la quota pari al 70% del saldo prezzo e l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare all'ausiliario l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo*

relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 all'ausiliario incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. All'uopo, si avverte che, come specificato nell'ordinanza di vendita, l'importo dovuto per il pagamento di tali spese (voltura, registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento) sarà tempestivamente comunicato dall'ausiliario successivamente all'aggiudicazione, salvo conguaglio ed impregiudicato il diritto alla restituzione di importi eventualmente versati in eccedenza.

5. L'ausiliario, 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 declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione e dell'incameramento della cauzione, che verranno pronunciate dal Giudice dell'Esecuzione cui l'ausiliario avrà rimesso gli atti.

6. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 bis cpc, su istanza dell'aggiudicatario, il Giudice autorizza il trasferimento dell'immobile mediante atto negoziale ed ordina, contestualmente alla trascrizione di quest'ultimo, la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'art. 586 cpc. Il Notaio stipulante trasmette copia dell'atto al cancelliere o al professionista ausiliario, che provvedono al deposito nel fascicolo della procedura.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere all'ausiliario le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio; ciò con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio persona fisica" o "antiriciclaggio persona giuridica" resi disponibili sul sito del Tribunale di Teramo, "sezione esecuzioni immobiliari" sotto "modulistica");

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., l'ausiliario ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dell'ausiliario referente:

a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua

documentazione fotografica;

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.

Il presente avviso, l'ordinanza di delega e la relazione di stima saranno pubblicati, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sui seguenti siti e mezzi:

- Sito internet www.astegiudiziarie.it.
- Siti internet "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.it" e "Subito.it".
- Campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" su Facebook e Instagram.
- Quotidiani cartacei locali e sito www.fallimentieaste.it, a cura di "Comunic'Arte s.r.l."

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 nei limiti di cui all'art. 586 c. I c.p.c.;

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;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita 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 e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'aquisto.

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. 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'articolo 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.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ (1/1) su Appartamento con fondaco ubicato a Corropoli (TE), Via Giovanni XXIII n. 10, Piano 2 – S1

“L’immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Corropoli (TE), alla Via Giovanni XXIII n. 10, ed è posto al secondo piano di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, servito da ascensore. L’unità immobiliare ha destinazione d’uso ad abitazione civile ed è censita al Catasto Fabbricati in categoria A/2 – classe 2. Il fabbricato risulta realizzato nell’anno 2007 ed è costituito da struttura portante in conglomerato cementizio armato, con tamponature esterne in laterizio, secondo le tecniche costruttive ordinarie dell’epoca di edificazione. L’unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti, come rilevato in sede di sopralluogo: soggiorno; cucina; disimpegno; n.2 bagni; n. 2 camere da letto; n.3 balconi; fondaco.

Le finiture interne risultano di livello ordinario, con pavimentazione in piastrelle di monocottura e infissi esterni in legno con vetrocamera. L’unità immobiliare è dotata di impianto termico autonomo, con caldaia a gas, destinato al riscaldamento degli ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria. L’impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia, con canalizzazioni in corrugato, secondo le modalità costruttive standard per immobili residenziali dell’epoca.

L’immobile è ubicato in una zona del Comune di Corropoli da considerarsi residenziale di tipo semicentrale, caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa e inserita nel tessuto urbano consolidato. L’area risulta urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture, con i servizi di uso quotidiano raggiungibili con breve percorrenza in auto. La zona presenta discreta accessibilità viaria, risultando collegata alla rete stradale locale e sovracomunale; le fermate del trasporto pubblico sono presenti lungo la viabilità principale, posta a circa 600 metri dall’immobile, mentre la disponibilità di parcheggi in zona può ritenersi sufficiente. È altresì presente nelle vicinanze una dotazione di aree verdi e parchi pubblici. Il casello autostradale A14 “Val Vibrata” risulta raggiungibile in breve percorrenza, consentendo adeguati collegamenti con i principali centri limitrofi e con la fascia costiera. In ragione delle caratteristiche sopra descritte, la zona non può qualificarsi come periferica in senso stretto, pur non rientrando nel nucleo storico o nei principali assi commerciali del centro cittadino.

Tipologia immobile:

fabbricato per civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1225, Sub. 15, Categoria A2

Superficie

80.05 mq

Stato di occupazione:

l’immobile risulta occupato dall’esecutato e dal suo nucleo familiare.

Stato conservativo:

Lo stato manutentivo complessivo dell’unità immobiliare può definirsi sufficiente.

Nel corso del sopralluogo sono stati riscontrati fenomeni di condensa superficiale, con conseguenti ammaloramenti delle finiture pittoriche, localizzati prevalentemente nelle parti alte degli ambienti, in corrispondenza dei punti di raccordo tra le murature di tamponamento e le strutture in conglomerato cementizio armato.

Tali manifestazioni risultano verosimilmente riconducibili alla presenza di ponti termici e/o a carenze di isolamento, rendendo opportuni interventi di manutenzione e risanamento delle superfici interessate.

Vendita soggetta a IVA:

La vendita non è soggetta ad IVA.

Regolarità Edilizia

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata dall’esperto stimatore, a mezzo PEC, al Comune di Corropoli in data 26.11.2025, è pervenuta risposta in data 23.01.2026, con la quale

L'Ufficio Tecnico comunale ha comunicato che i fascicoli contenenti i titoli edilizi relativi all'edificazione dell'intera palazzina risultano, allo stato, smarriti.

Tuttavia, come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'unica modifica effettivamente eseguita – peraltro in assenza del relativo titolo abilitativo – consiste nella demolizione di un tramezzo che divideva la sala dalla cucina. Nel corso del medesimo sopralluogo, l'esecutato ha inoltre mostrato all'esperto stimatore i grafici allegati al permesso di costruire che ha legittimato la realizzazione dell'edificio, dai quali si evince chiaramente che l'unica modifica realizzata coincide con la suddetta demolizione.

Normativa Urbanistica

L'area su cui insiste il fabbricato è individuata nel Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Corropoli, approvato con Deliberazione C.C. n.12 del 29/05/2007, in zona descritta come "Insediamenti residenziali in aree soggette a prescrizioni esecutive", normata dall'art. 44 delle NTA. Zona C 3 – Insediamenti residenziali in aree soggette a prescrizioni esecutive

1. Il presente articolo individua le superfici fondiari degli ambiti urbani a destinazione prevalentemente residenziale, le cui trasformazioni sono regolate dalle prescrizioni di piani attuativi approvati o adottati alla data della variante al piano.

2. Per l'area APE1, indici e parametri sono normati dalle prescrizioni esecutive contenute nell'allegato D del previgente PRE, Comparto "A".

3. Per le aree APE2, APE3, APE3, APE4, APE5, APE6, APE7, APE8, indici e parametri sono normati dai rispettivi Piani di Lottizzazione approvati o adottati alla data di adozione della variante al PRE

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Classificazione energetica: non pervenuta
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: non pervenuta
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico: non pervenuta
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico: non pervenuta

Parti Comuni

In base alla documentazione reperita trattandosi di un condominio, per quanto concerne i beni comuni ci si può rifare a quanto stabilito dall'art. 1117 c.c., il quale definisce tali beni, in tre punti: 1) parti inerenti alla struttura dell'edificio (suolo, fondazioni, muri maestri, tetti, scale, portoni d'ingresso, ecc.) e in genere "tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune"; 2) i locali destinati ai servizi in comune (locali per la portineria, per la lavanderia; ecc.); 3) le opere, le installazioni e i manufatti destinati all'uso e al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, impianti gas; ecc.).

Servitù, Censo, Livello, Usi Civici

Dall'esame degli atti di provenienza ultraventennali, relativi agli immobili ed ai terreni oggetto di pignoramento, non sono emerse trascrizioni di servitù di passaggio relative. Non si riscontra presenza di censo, livello o usi civici.

Vincoli ed oneri condominiali

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali."

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'ausiliario, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederà ad acquisire, ove non in atti, la certificazione/attestato di qualificazione energetica. I relativi costi saranno posti a carico dell'aggiudicatario il quale, altresì, rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. N. 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente bando, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, e sul portale delle vendite pubbliche.

L'Esperto stimatore è il Geom. Ricci Danilo con studio in Via Latini n. 60 a Roseto degli Abruzzi (TE).

Per ogni ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi al Custode e Ausiliario referente

della procedura, dott. Gabriele Foschi (mail: gabrielefoschi@virgilio.it; pec: gabrielefoschi@pec.it; tel: 328/9137550).

Le richieste per le visite dell'immobile dovranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

* * * * *

Giulianova, li 06/06/2026

L'Ausiliario del G.E. e Custode
Dott. Gabriele Foschi

