TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare N° 217/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato e Custode, Avv. Francesca Pizii, con studio in Giulianova (TE) alla Via XXIV MAGGIO n. 9, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all'intestato procedimento,

RENDE NOTO

che tramite il portale internet del gestore della vendita http://www.gobidreal.it/, il giorno **20.01.2027, alle ore 15:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili formanti **LOTTO UNICO**:

Diritti reali pari ad 1/4 della piena proprietà su:

- **Bene N° 1 – Appartamento**: Appartamento di civile abitazione ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) – Via Defense n. 56 (frazione Cologna Spiaggia), posto al piano primo, della consistenza di 4,5 vani, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e piccolo ripostiglio, oltre a terrazzo a livello ed uso esclusivo di un'area esterna scoperta al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza (comprensivo della quota proporzionale delle parti ad uso comune). Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio 1, Particella 260, Sub. 4, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 86 mq, Rendita € 371,85, Piano 1.
- **Bene N° 2 – Posto auto scoperto**: Posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento di cui al Bene N° 1, situato sull'area esterna di corte condominiale al piano terra del medesimo fabbricato condominiale sito nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), in Via Defense n. 56 (in catasto Via Defense, Piano T), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio 1, Particella 938, Sub. 21, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, Rendita € 35,33, Piano T.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili è situato alla frazione Cologna Spiaggia di Roseto degli Abruzzi (TE) in Via Defense, ad ovest della Strada Statale Adriatica n. 16, a circa 350 metri di distanza dalla stessa, in una zona a prevalente destinazione residenziale che dista circa 3,5 km dal centro cittadino di Giulianova, circa 4,5 km dal centro cittadino di Roseto degli Abruzzi e circa 800 metri dal mare.

- **Prezzo base d'asta del Lotto Unico (per la quota di 1/4)**: **€ 18.000,00** (euro diciottomila/00)
- **Offerta minima per la partecipazione (pari al 75% del prezzo base)**: **€ 13.500,00** (euro tredicimila cinquecento/00)

- **Rialzo minimo in caso di gara**: **€ 1.000,00**

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 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. 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. 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. 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. 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. 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 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). 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. 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. 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. 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. 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. 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). 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. 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. 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**;
- come espressamente previsto nell'ordinanza di vendita, al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.; ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.

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:

- 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;
- 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;

- 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 (R.G.E. n. 217/2022); l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; 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);
- gli indirizzi previsti agli artt. 12, commi 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 sul conto corrente intestato a "procedura esecutiva Immobiliare nr. 217/2022 R.G. Tribunale di Teramo", acceso presso Bdm, Filiale di Giulianova con causale "Asta"; la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al 10 per cento (un decimo) del prezzo offerto.

5) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:
Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6) 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Qualora

venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (cfr. art. 572 c.p.c.).

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 (non superiore a 120 giorni).

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
Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (come sopra specificato) entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta; qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo ed ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. anzidetto, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; 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; 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. 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), viene determinato nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio ed impregiudicato il diritto alla restituzione di importi eventualmente versati in eccedenza; il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura del professionista delegato: a) la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto; b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso

l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso; c) pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti); d) pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo – sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito www.fallimentieaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con usi, diritti, azioni e ragioni, tutte le eventuali pertinenze, accessioni, adiacenze, dipendenze, servitù attive e passive, nulla escluso, nonché con la quota proporzionale delle parti condominiali ad uso comune. 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 la quota degli immobili viene venduta libera 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 alle attività di propria competenza in ordine alla liberazione dell'immobile nei limiti e secondo le modalità di legge, tenuto conto che trattasi di vendita di quota indivisa pari ad 1/4 della piena proprietà; f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto; g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato e dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

- che in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto (si segnala che nella presente procedura è già stato emesso provvedimento di sospensione concordata ex art. 624-bis c.p.c. in data 18/05/2023, seguito da istanza di prosecuzione del 06/06/2025);
- che, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
- che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c., l'estinzione del processo;
- che, avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato nei limiti dei diritti oggetto di trasferimento, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti reali pari ad 1/4 della piena proprietà su:

1. **Bene N° 1 – Appartamento**: Appartamento di civile abitazione al piano primo, della consistenza di 4,5 vani, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e piccolo ripostiglio, oltre a terrazzo a livello ed uso esclusivo di un'area esterna scoperta al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito alla frazione Cologna Spiaggia di Roseto degli Abruzzi (TE), in Via Defense n. 56.
2. **Bene N° 2 – Posto auto scoperto**: Posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento al piano primo di cui al Bene N° 1, situato sull'area esterna di corte condominiale al piano terra del medesimo fabbricato condominiale sito a Roseto degli Abruzzi (TE), in Via Defense n. 56.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti condominiali ad uso comune.

Identificazione catastale:

- **Bene N° 1 (Appartamento)**: Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi (Codice F585), Foglio 1, Particella 260, Sub. 4, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 86 mq, Rendita € 371,85, Via Defense Piano 1.

- **Bene N° 2 (Posto auto scoperto)**: Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi (Codice F585), Foglio 1, Particella 938, Sub. 21, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, Rendita € 35,33, Via Defense Piano T. Si precisa che l'unità immobiliare deriva dalla soppressione dell'unità immobiliare di cui al sub. 19 e che nell'elaborato planimetrico catastale non risulta ad oggi ancora riportata, a differenza dell'elenco dei subalterni (si segnala inoltre che nella relazione notarile in atti il subalterno era stato indicato per mero refuso come "sub. 1" anziché "sub. 21").

Confini:

- **Bene N° 1 (Appartamento)**: confina a mezzo distacco con area condominiale sui lati nord ed ovest, con appartamento di cui al sub. 5 di altra proprietà ad est e con spazio ad uso comune a sud, salvo se altri e/o variati.
- **Bene N° 2 (Posto auto scoperto)**: confina a nord e sud con area condominiale ad uso comune, ad est e ad ovest con posti auto di altra proprietà, salvo se altri e/o variati.

Consistenza e superficie convenzionale complessiva del Lotto:

- **Bene N° 1 (Appartamento - Piano 1)**:
  - Appartamento (h 2,70 m): superficie netta mq 64,90 – superficie lorda mq 78,70 – coeff. 1 – superficie convenzionale mq 78,70;
  - Balcone (Piano 1): superficie netta mq 13,95 – superficie lorda mq 14,90 – coeff. 0,30 – superficie convenzionale mq 4,47;
  - *Totale superficie convenzionale Bene N° 1*: **mq 83,17**.
- **Bene N° 2 (Posto auto scoperto - Piano T)**:
  - Posto auto scoperto: superficie netta mq 12,00 – superficie lorda mq 13,00 – coeff. 1 – *Totale superficie convenzionale Bene N° 2*: **mq 13,00**.

La superficie commerciale su cui è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto e dalle planimetrie catastali acquisite; l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie. I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Caratteristiche costruttive e stato conservativo:

- **Bene N° 1 (Appartamento)**: l'unità immobiliare, con prevalente esposizione su tre lati (sud, ovest e nord), è posta al piano primo di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura di tipo a padiglione e tamponature in laterizio, facente parte di un complesso residenziale costituito da n. 3 fabbricati. All'appartamento si accede dalla scala esterna ad uso comune mediante l'area di corte esterna condominiale. Presenta un livello di finitura nel complesso discreto, tipico dell'epoca costruttiva (anni '80): pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica, finitura delle pareti con idropittura, portone d'ingresso e infissi esterni in alluminio con oscuranti di tipo avvolgibile in PVC, infissi interni in legno. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con termosifoni in ghisa. Nonostante la vetustà e il mancato utilizzo da diversi anni, l'appartamento si presenta nel complesso in discreto stato conservativo; le pareti ed i soffitti, solamente in alcuni punti, presentano delle macchie dovute ad umidità.

- **Bene N° 2 (Posto auto scoperto)**: il posto auto scoperto è situato sull'area esterna di corte condominiale al piano terra, è costituito da pavimentazione in battuto di cemento, risulta delimitato da strisce a terra solo in parte e presenta nel complesso un discreto stato conservativo.

Impianti e certificazioni: Non esistono l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico. Non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico) di cui è dotato l'appartamento, in quanto non attualmente allacciati alle reti delle utenze.
Servitù, censo, livello, usi civici: Dalla perizia non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sui beni pignorati.
Destinazione urbanistica e regolarità edilizia: Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in procedura è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 226/81 rilasciata dal Sindaco del Comune di Roseto degli Abruzzi in data 05/08/1981 (pratica n. 199/81), cui è seguito il rilascio del certificato di abitabilità prot. n. 30/85 del 23/07/1985 (pratica n. 199/81). In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Roseto degli Abruzzi:

- la particella su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Bene N° 1 (Appartamento) ricade in Zona "B4 - Completamento frazioni" (Uf 0.40), regolata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- la particella su cui insiste il Bene N° 2 (Posto auto) ricade per il 97,2% della superficie in Zona B - Sottozona B4 "Completamento frazioni" (Uf 0.40), regolata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione, e per il 2,8% della superficie in Zona F "V - Attrezzature e Imp. di interesse generale", regolata dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Vincoli ed oneri condominiali: Sono presenti vincoli ed oneri condominiali come da regolamento di condominio allegato alla perizia. Dalle informazioni acquisite dall'amministratore del condominio, le spese condominiali annue riguardanti l'appartamento e il posto auto in procedura ammontano ad € 400,00 circa.
Regime fiscale: La vendita dei beni non è soggetta ad IVA.
Stato di occupazione:

- **Bene N° 1 (Appartamento)**: l'appartamento risulta attualmente libero da persone, ma non da cose, in quanto non abitato dal debitore esecutato, ma arredato.
- **Bene N° 2 (Posto auto scoperto)**: il bene risulta libero.

PROVENIENZA, VICENDE DELLA PROCEDURA E PRECISAZIONI SULLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI
I beni (originariamente pervenuti in piena proprietà al Sig. xx xxxxx xxxxxxx, nato a Roccamontepiano il xx/xx/xxxx, in regime di comunione dei beni, giusto Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 04/05/2001, Rep. n. 1029/2001, trascritto a Teramo il 10/08/2001 al Reg. Gen. 10075 e Reg. Part. 6891) sono pervenuti all'esecutato xx xxxxx xxxxxxx xxxxxxxx (nato in Svizzera il xx/xx/xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) come segue:

- **quanto alla quota di 1/4 della piena proprietà (oggetto della presente vendita)**, in virtù di successione in morte del padre xx xxxxx xxxxxxx (deceduto il xx/xx/xxxx), giusta Dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Chieti in data 03/03/2009 al n. 43, Vol. 990,

trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/08/2009 al Reg. Gen. 14254 e Reg. Part. 8812;

- **quanto alla residua quota di 3/4 della piena proprietà (esclusa dalla vendita in quanto oggetto di estinzione parziale della procedura)**, per successione in morte della madre xxxx xxxxx (deceduta il xx/xx/xxxx), giusta Dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Giulianova in data 08/10/2014 al n. 686, Vol. 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/01/2015 al Reg. Gen. 1043 e Reg. Part. 861.

Si precisa che con provvedimento del G.E. in data 26/11/2025 è stata dichiarata l'estinzione parziale della procedura esecutiva limitatamente alla quota di 3/4 della piena proprietà del compendio pignorato, con ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari di cancellazione del pignoramento per la suddetta quota (come segnalato dall'Esperto nella relazione di stima, alla data del 22/01/2026 l'annotazione di cancellazione parziale sul verbale di pignoramento trascritto il 06/12/2022 ai nn. 19667/14450 per la quota di 1/1 non risultava ancora effettuata).

Si segnala, inoltre, come evidenziato dall'Esperto stimatore nella relazione peritale, che in relazione alla successione in morte di xx xxxxx xxxxxxx (relativa alla quota di 1/4 poste in vendita), risultava trascritta accettazione tacita di eredità in riferimento ad altra unità immobiliare caduta nella medesima successione e venduta dal debitore esecutato, non formalmente estesa nelle note ai beni qui pignorati, mentre non risultava trascritta accettazione tacita di eredità in morte di xxxx xxxxx per la quota di 3/4 (quota per la quale la procedura è stata peraltro dichiarata parzialmente estinta dal G.E. in data 26/11/2025). Nelle more della procedura il creditore procedente ha depositato la trascrizione della tacita sanando quanto rilevato dall'esperto.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente bando, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito www.fallimentieaste.it, e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Lo scrivente delegato alla vendita è anche custode dei beni oggetto della medesima.

L'Esperto stimatore (C.T.U.) è l'Arch. Gianfranco Marini, con studio in Sant'Omero (TE) – Via Tario Rufo n. 62, PEC: gianfranco.marini@archiworldpec.it, e-mail: mariniarchitetti@libero.it, Tel. e Fax 0861 887133.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., il professionista delegato, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederà ad acquisire, ove non in atti ed ove necessario avendo riguardo alla natura dell'immobile, 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.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c., le eventuali spese condominiali graveranno sull'aggiudicatario per l'anno in corso e per l'anno antecedente al decreto di trasferimento.

Il numero di inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ove sono pubblicati il presente avviso e tutta la documentazione di riferimento qui richiamata è 4659555.

Giulianova, 09 novembre 2026

Il Professionista Delegato e Custode Avv. Francesca Pizii