TRIBUNALE DI TERAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 203/2025 RGE

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato e custode, Dott. Giuseppe Corradetti, con studio in Roseto degli Abruzzi, Viale Marche n.22, codice fiscale CRRGPP71E13A488V, email gas.corradetti@gmail.com, PEC giuseppecorradetti@pec.it, telefono 085/8930733, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ninetta D'Ignazio, presso il Tribunale di Teramo, al compimento delle operazioni di vendita e delle attività ad esse connesse, con ordinanza del 7 ottobre 2026;

visti gli artt. 490, 503, 569 e seguenti e 591-bis c.p.c.; vista la relazione di stima del Geom. Mario De Dominicis del 27 luglio 2026; visto il verbale dell'udienza del 7 ottobre 2026;

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati secondo le modalità e le condizioni stabilite nell'ordinanza di delega;

AVVISA

che tramite il portale www.spazioaste.it del gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.P.A., il giorno 10 febbraio 2027, alle ore 16.00, avrà inizio, presso lo studio del professionista delegato, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Il termine ultimo per il deposito delle offerte telematiche è fissato al 9 febbraio 2027, alle ore 23.59.

LOTTO UNICO

Piena proprietà per l'intero (quota 1/1) di appartamento al piano secondo e garage al piano terra, facenti parte del complesso immobiliare denominato «Condominio Sicilia», sito in Silvi (TE), Via Roma n. 477, edificio D, interno 6, come descritti nella perizia di stima.

Appartamento: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Silvi al foglio 16, particella 424, subalterno 22, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 84 mq, rendita catastale € 482,89, piano 2. La perizia indica una superficie netta di 70 mq, lorda di 83 mq, balconi di 16 mq e superficie convenzionale complessiva di 87 mq; altezza interna 2,95 m.

Garage: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Silvi al foglio 16, particella 424, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 27 mq, rendita catastale € 42,76, piano terra. La superficie netta è di 23 mq e quella lorda e convenzionale di 27 mq; altezza interna 2,45 m.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio. L'appartamento ha pavimenti in ceramica, infissi in legno con vetro singolo e avvolgibili in plastica; gli impianti idrico, termico ed elettrico sono autonomi e necessitano di manutenzione. Non è presente la caldaia; è presente un boiler elettrico e sono stati rimossi i caloriferi. Il garage ha pavimento in gres, porta basculante in lamiera, punto luce, presa e piccolo impianto idrico, anch'essi da manutenere. Lo stato conservativo dei beni è mediocre, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono compresi i diritti sulle parti comuni spettanti per legge e titolo; sono esclusi i beni mobili.

Regolarità urbanistica e catastale: l'edificio ricade nel PRG del Comune di Silvi in zona di completamento B1, zona residenziale ambito urbano, disciplinata dall'art. 46 delle NTA. La costruzione non è antecedente al 1° settembre 1967. A seguito dell'accesso agli atti, presso il Comune di Silvi non sono risultati presenti i titoli edilizi. Il perito riferisce che l'amministratore condominiale, sulla base di atti di compravendita di altre unità del complesso, ha fornito i seguenti estremi: licenza edilizia n. 284 del 18 febbraio 1974, variante n. 481 del 4 febbraio 1975 e abitabilità del 25 febbraio 1976. Tali estremi sono riportati con la riserva derivante dal mancato reperimento dei titoli presso il Comune.

Non sussiste corrispondenza catastale per entrambe le unità. Nell'appartamento risultano abbattute le tramezzature tra ingresso e soggiorno e nel locale cucina; nel garage è stato ricavato un piccolo WC. La perizia indica la necessità di regolarizzazione edilizia, richiamando l'art. 36 del DPR n. 380/2001, e di aggiornamento delle planimetrie catastali; per il WC del garage, ove non sanabile, è previsto il ripristino mediante demolizione. La concreta praticabilità della sanatoria resta subordinata alla verifica dei presupposti di legge e ai provvedimenti degli uffici competenti. Sono inoltre da acquisire le dichiarazioni di conformità degli impianti e da presentare la segnalazione certificata di agibilità. L'onere di regolarizzazione urbanistica considerato in stima è di € 5.000,00 complessivi.

Non risultano presenti APE né dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico. Secondo la perizia non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici, né risultano trascritte servitù, censi e livelli. Si rinvia integralmente alla relazione e ai relativi allegati per ogni ulteriore precisazione.

Oneri condominiali: la perizia riporta spese medie annue di € 700,00 e € 1.400,00 per l'anno corrente e precedente, importo quest'ultimo considerato nella valutazione. La comunicazione dell'amministratore del 19 giugno 2026 indica un debito complessivo, comprendente annualità anteriori, di € 6.355,35. Gli importi dovranno essere aggiornati; restano a carico dell'acquirente le somme dovute nei limiti dell'art. 63 disp. att. c.c.

Stato di occupazione: LIBERO. Il verbale dell'udienza del 7 ottobre 2026 dà atto dell'avvenuta liberazione del compendio, successivamente alla perizia che lo descriveva occupato da terzi senza titolo.

La vendita non è soggetta a IVA.

Il prezzo base della vendita è di € 102.000,00; l'offerta minima è di € 76.500,00. In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00), secondo lo scaglione riferito al prezzo base previsto nell'ordinanza.

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 termine sopra indicato, tramite il modulo ministeriale accessibile dal portale del gestore, secondo il Manuale Utente pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche. Sono ammessi al deposito l'offerente, uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente, ovvero il procuratore legale, anche

ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Non sono ammessi presentatori estranei a tali soggetti. È dovuto, salvo esenzione, il bollo telematico.

Le offerte dovranno essere redatte e depositate secondo gli artt. 12 e seguenti del DM 26 febbraio 2015 n. 32, riportati nell'ordinanza di vendita e di seguito trascritti quanto agli artt. 12, 13 e 14.

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 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 a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero 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 I, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

L'offerta telematica e i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC ministeriale offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia si applica l'art. 15 del DM n. 32/2015, secondo quanto previsto dall'ordinanza: per i disservizi programmati valgono gli avvisi del gestore e le modalità sostitutive ivi indicate; per quelli non programmati o non comunicati rileva la ricevuta di accettazione del gestore PEC del mittente, con onere di documentare la tempestività dell'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:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione ; 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.ri 4 o 5, D.M. n° 32/2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

➢ contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

➢ procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

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

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

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

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: Esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 203/2025 RGE del Tribunale di Teramo, presso Banca BPER Spa, filiale di Notaresco, IBAN IT04H0538776970000004896000, con causale «Cauzione asta RGE 203/2025 - lotto unico». La cauzione deve essere pari almeno al 10% del prezzo offerto (€ 7.650,00 in caso di offerta minima) e deve risultare accreditata tre giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, esclusi sabato, domenica e festivi, dunque entro il 4 febbraio 2027. Come stabilito dall'ordinanza, qualora il delegato riscontri l'accredito sul conto della procedura, l'offerta può ritenersi ammissibile, ricorrendo i requisiti dell'art. 571 c.p.c. Il solo versamento della cauzione non sostituisce il rituale deposito dell'offerta telematica.

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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 dell'11 febbraio 2027; 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. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel primo esperimento, se l'unica offerta è inferiore al prezzo base nei limiti di un quarto, il delegato dispone un ulteriore tentativo alle medesime condizioni quando specifiche circostanze consentano di ritenere seriamente possibile un'aggiudicazione a prezzo superiore; in mancanza di tali circostanze, assegna il bene al creditore che abbia presentato valida istanza al prezzo almeno pari a quello base, oppure, in assenza di istanze di assegnazione, aggiudica il bene all'unico offerente. In difetto di rilanci, il migliore offerente è individuato in base, nell'ordine, al maggior prezzo offerto, alla maggior cauzione, al minor termine per il saldo e alla priorità temporale di deposito, salva la prevalenza dell'istanza di assegnazione quando il prezzo sia inferiore al prezzo base. Non si considerano offerte successive alla conclusione della gara.

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO: In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. In relazione alla richiesta ex art. 41 TUB del creditore fondiario, il delegato comunicherà all'aggiudicatario, previa riserva delle somme necessarie per le spese di procedura, quale parte del saldo debba essere versata direttamente al creditore e quale sul conto della procedura. Il versamento diretto non potrà superare il limite del 60% del ricavato fissato dal Giudice nel verbale e nell'ordinanza del 7 ottobre 2026, né le spettanze del creditore. Entro dieci giorni dal pagamento l'aggiudicatario dovrà depositare presso il delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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

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

entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Entro il termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario deve altresì fornire al professionista delegato, mediante dichiarazione scritta resa sotto la propria responsabilità civile e penale, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., ai fini delle verifiche necessarie al trasferimento.

Nel termine per il saldo prezzo dovrà essere versato sul conto della procedura anche un fondo spese, di regola pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo il diverso importo quantificato dal delegato e il conguaglio, per le spese connesse al decreto di trasferimento. Restano ferme le prescrizioni dell'ordinanza quanto all'anticipazione degli oneri e alla cancellazione delle formalità a cura e spese della procedura.

Le richieste ai gestori della pubblicità dovranno essere trasmesse almeno 65 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, secondo l'ordinanza.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

B. Inserimento dell'ordinanza, dell'avviso e della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, su www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della scadenza delle offerte. Il sito istituzionale www.tribunale.teramo.giustizia.it reca il collegamento al portale della pubblicità: non è prevista un'autonoma pubblicazione sul sito del Tribunale, secondo quanto precisato nell'ordinanza.

C. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);

D. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito www.fallimentieaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.

380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

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

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

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

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

AVVERTE

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

II. 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.;

III. 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;

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

INFORMA

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

- che l'avviso, l'ordinanza e la perizia con gli allegati saranno consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti indicati, una volta eseguite le pubblicazioni prescritte.

********** Il Professionista delegato è anche Custode.

Il custode è il Dott. Giuseppe Corradetti, con i recapiti e il codice fiscale indicati in epigrafe.

Le richieste di visita degli immobili devono essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, https://pvp.giustizia.it.

Il C.T.U. è il Geom. Mario De Dominicis, con studio in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), Viale Vittorio Veneto n. 9, email studio3emme@tin.it, PEC mario.dedominicis@geopec.it, telefono 338 3948638.

Le spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente sono a carico dell'aggiudicatario nei limiti dell'art. 63 disp. att. c.c. Non sono disponibili in perizia l'APE e le dichiarazioni di conformità degli impianti; per tali carenze e per le difformità urbanistiche e catastali si rinvia alla descrizione del lotto e alla perizia.

Roseto degli Abruzzi lì 11/11/2026

Il professionista delegato e custode

Dott. Giuseppe Corradetti

