



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura Esecutiva n. 38/2021 R.G.E.

G.E. Dr. Flavio Conciatori

Il professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. **38/2021 R.G.E.**, **Avv. Massimo De Luca**, visto il provvedimento di delega alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 06 aprile 2025, viste le disposizioni del Tribunale di Teramo,

AVVISA CHE

il giorno 23 luglio 2025, dalle ore 14.30 e seguenti, tramite il gestore **Crono Aste srl** sul portale <https://cronoaste.fallcoaste.it>, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente immobile:

LOTTO UNICO: diritti pari alla piena proprietà

Prezzo base d'asta lotto unico Euro 200.000,00

Offerta minima 75% della base d'Asta: Euro 150.000,00

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 o multipli

CUSTODE: Avv. Massimo De Luca (Tel. 0861/855637)

DESCRIZIONE DEI BENI:

a) Fabbricato ad uso commerciale (identificato al NCEU del Comune di Teramo al foglio 54, particella 1180, **Subalterno 5**, Cat. D/8) sito in Teramo alla Via Masci 11 e costituito da tre piani, comunicati con scala interna come di seguito distinti:

- Piano Terra della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito da locale esposizione, bagno e scala, ripostiglio (Mq. 34,00 circa) e locale caldaia (Mq. 14,00 circa) con accesso esterno;

- Piano Primo della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito da locale esposizione, tre uffici, scala e balcone di accesso della superficie catastale di Mq. 26,00 circa;
- Piano Secondo della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito da locale esposizione e balcone della superficie catastale di Mq. 26,00 circa;
- Piano Terzo della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito destinato a lastrico solare.

I pavimenti sono in ceramica monocottura; gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni ad anta cieca in legno del tipo tamburato, con finitura impellicciata. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento e dotato di sanitari in ceramica.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera. L'impianto elettrico ha un numero sufficiente di interruttori e prese per un normale funzionamento ed al momento del sopralluogo non era funzionante. L'immobile presenta infiltrazioni d'acqua.

b) **Opificio artigianale** (identificato al NCEU del Comune di Teramo al foglio 54, particella 1180, **Subalterno 6**, Cat. D/7) sito in Teramo alla Via Masci 11, piano Terra, della superficie catastale di Mq. 590,00 circa, costituito da locale magazzino e bagno.

I pavimenti sono in ceramica monocottura; gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica, quelli interni ad anta cieca in legno del tipo tamburato, con finitura impellicciata. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento e dotato di sanitari in ceramica. I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera. L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori e prese per un normale funzionamento, al momento del sopralluogo non era funzionante. L'opificio si presenta in uno stato di abbandono.

Si precisa che i subalterni nr. 5 e 6 oggetto di pignoramento, sono accessibili solo dal subalterno 10 (costituito da un bene comune non censibile anche ad altri subalterni oltre al 5 ed al 6, individuati nei numeri 7, 12 e 13), pertanto, i beni staggiti non hanno un'area esclusiva ma un accesso comune con altri subalterni.

L'area esterna del subalterno 5, identificata con il subalterno 12, risulta area urbana non oggetto di pignoramento, per cui il citato immobile è accessibile

solo dal lato sud, mentre il fabbricato posto in vendita e distinto con il subalterno 6, è accessibile solo dal fronte nord, atteso che le altre aree circostanti non sono oggetto di pignoramento.

DESTINAZIONE URBANISTICA: gli immobili sono ubicati in località Via Berardino Masci in zona periferica del Comune di Teramo, ricadenti in “*ZONE D1, ZONE ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO*”; articolo IX. 2 del Vigente PRG.

PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

L’immobile è occupato in forza di un contratto di comodato gratuito, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Pescara in data 04/07/2011, alla serie 3, n. 5828.

In data 08/02/2023 il Giudice dell’Esecuzione, autorizzava l’occupante a permanere nella disponibilità dell’immobile sino alla sua aggiudicazione.

L’immobile è pervenuto agli esecutati giusta dichiarazione di successione registrata a Teramo al n. 960/9990/13 e trascritto a Teramo il 28/05/2014 al n. 4320 Reg. Part. ed era stato acquistato dal dante causa con atto del 17/02/1981 Notar Ercole Bracone – Rep. 83665, trascritto a Teramo il 11/03/1981 al n. 1944 Reg. Part e successivo atto di assegnazione in forza pubblica amministrativa del 30/11/1983 del Segretario Comunale di Teramo – Rep. 3002, trascritto a Teramo il 05/01/1984 al n. 217 Reg. Part..

CORRISPONDENZA CATASTALE E REGOLARITA’ EDILIZIA

Il fabbricato risulta essere conforme alla documentazione catastale. Lo stesso è stato realizzato in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Teramo il 9/2/1984 nr. 2455 e della concessione esecuzione opere in variante nr. 3405 del 20/12/1986.

In ogni caso, per tutto quanto attiene alle indicazioni in merito alla regolarità urbanistica dell’immobile ed alla conformità e regolarità degli impianti si rinvia a quanto indicato nella perizia a firma del C.T.U. Geometra Gabriele Di Natale del 22/03/2023, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA’

Non è presente la certificazione di conformità di tutti gli impianti, per cui l’aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese di loro adeguamento

anche nel rispetto della normativa in materia di sicurezza, con esonero degli organi della procedura di ogni e qualsivoglia responsabilità in merito.

Non sussiste, inoltre, alcuna certificazione/dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Non è presente il certificato energetico dell'immobile (APE) che dovrà essere predisposto a cura e spese dell'aggiudicatario prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento.

[AI]- DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA.

I. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

1. le offerte di acquisto dovranno essere depositate **in via telematica entro le ore 23.59 del 22/07/2025** ossia il giorno prima a quello fissato dal Delegato per il loro esame;

2. 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. **Il presentatore dovrà necessariamente identificarsi con l'offerente a pena dell'inammissibilità dell'offerta;**

3. le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma

5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la

procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

**Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici
del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente:
offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

1. 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:

1) 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;

2) 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;

3) 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;

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

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

6) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

III. 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:

1. la **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), **il 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 del Giudice Tutelare;

2. 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;

3. 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;

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

5. 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;

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

VI. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico bancario intestato sul conto corrente intestato a **“Trib. Te - Proc. Esec. n. 38/2021 - Delegato Avv. Massimo De Luca”**, acceso presso la Bdm s.p.a. avente le seguenti coordinate **IBAN: IT 76 C 05424 76870 000001000187** con **causale “Asta”**; la cauzione **dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del valore a base dell'esperimento dell'asta** e dovrà risultare versata e le relative somme accreditate sul conto corrente della procedura **entro le ore 9,00 del giorno della vendita**. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta, **andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base**.

V. 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.

VI. 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 eseguiti, ovvero altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal Referente della procedura 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 successive 24 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 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.

VII. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) 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 il termine indicato nel bando.

VIII. 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.

IX. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

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

[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI.

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) **dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta**, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da mutuo fondiario ex art. 41, comma IV, DLGS 385/1993 Delegato comunicherà all'aggiudicatario che il 70% del valore di aggiudicazione, ovvero- se inferiore - del credito vantato, dovrà essere versato direttamente a quest'ultimo che ne rilascerà immediata quietanza al delegato e con onere dell'aggiudicatario di consegnare l'originale al Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda **fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento** con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno

essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

4. Il Delegato provvederà alla predisposizione del conteggio esatto degli oneri accessori che l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione e, qualora questa intervenisse nei primi 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà effettuare il versamento complessivo relativo al saldo e agli oneri entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. **Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.**

[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE.

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

1. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sono 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 **45 giorni** prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

2. 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;

3. 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);

4. 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, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

RENDE NOTO,

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

b) che per gli immobili realizzati in violazione 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;

c) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;

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

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

f) che 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

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

2. 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.;

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.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Delegato, **Avv. Massimo De Luca con Studio in Nereto (TE), alla via Roma 150**, ove possono essere assunte informazioni circa la presente vendita previo contatto telefonico (tel. 0861/855637 – cell. 335/6694332). L'Avv. Massimo De Luca è, inoltre, Custode giudiziario dei beni pignorati e previo appuntamento è disponibile per la visione degli immobili anche alla seguente mail: **avvmdl@libero.it**.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato/custode giudiziario è il seguente: **massimo.deluca@pec-avvocatiteramo.it**.

E possibile, inoltre, ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale **Crono Aste srl** anche mediante il seguente recapito: **350/1389723** o mail: **info@cronoaste.it**.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale a firma del Geometra Gabriele Di Natale.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Teramo, lì 22/05/2025

***Il Professionista Delegato
Avv. Massimo De Luca***