

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 190/2025 R.G.E
G.E. Dott. Flavio Conciatori

DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. GELSOMINA MARSILII
TEL. 0861249113-3476285285 MAIL gelsominamarsilii@gmail.com
Pec :gelsomina.marsilii@pec-avvocatiteramo.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
ASINCRONA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Gelsomina Marsilii, (C.F.MRSGSM65L67L103M) nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 8 LUGLIO 2026

AVVISA

Che il giorno **25 novembre 2026** con avvio delle operazioni **tra le ore 10:00 e le ore 16:00**, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del seguente bene immobile tramite il portale internet del gestore della vendita G.S.D. s.r.l. www.openaste.it secondo le condizioni di seguito indicate, dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

DIRITTO POSTO IN VENDITA : piena proprietà per la quota di 1/1

BENE OGGETTO DI VENDITA: Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Cesare Battisti, 31, edificio 1, scala A, interno 6, posto al piano secondo all'interno di un condominio di più ampia consistenza, composto da: ingresso sala, cucina, disimpegno, due camere, un bagno. Completa un balcone perimetrale a livello e una cantina al piano terra. All'immobile è assegnato un posto auto esterno individuato al Foglio 6 particella 1925 di consistenza di 10 mq.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati del Comune di Martinsicuro (TE):

Foglio 6, particella 1802, subalterno 8, zona censuaria 1, categoria A2, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale 66 mq, rendita catastale € 374,43, piano 2.

Foglio 6, particella 1925, categoria EU, classe 10, superficie catastale 10 mq, rendita catastale 0, piano 0 - posto auto esterno scoperto assegnato all'immobile principale

DESCRIZIONE :

Abitazione di tipo civile al piano secondo, composto da: ingresso sala, cucina, disimpegno, due camere, un bagno. Completa un balcone perimetrale a livello e una cantina al piano terra, superficie convenzionale appartamento 63 mq., balcone scoperto 27,00 mq, cantina 3,00 mq. e posto auto scoperto di 10 mq. per una superficie complessiva convenzionale di 77,90 mq.. Il fabbricato è provvisto di ascensore sebbene non sia attualmente funzionante. L'immobile, adibito a civile abitazione, è rifinito con pavimentazione in ceramica, infissi dotati di doppi vetri e porte tamburate; un bagno; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo alimentato a gas-metano.

Confini: L'immobile confina a giro da Nord: sub. interno altra ditta; affaccio esterno; affaccio esterno; sub interno altra ditta.

Parti comuni e pertinenze: L'appartamento gode, così come nello stato di fatto attualmente si trova, di parti condominiali in comune con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, come vano scala, ingresso condominiale, ecc, così come stabilito dall'attuale regolamento condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato il 01/10/2017, scadente al 30.09.2029, ma ritenuto non opponibile alla procedura in quanto registrato successivamente all'iscrizione dell'ipoteca. Indennità fissata dal Custode: € 400,00

DESTINAZIONE URBANISTICA:

DESTINAZIONE URBANISTICA - (n.6 destinazioni) FOGLIO: 6 - PARTICELLA:
1802 STRUMENTO: P.R.G. - Piano Regolatore Generale ZONA: B1 - Art. 23 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zone residenziali di completamento B1 Consulta N.T.A. STRUMENTO: P.R.P. - Piano Regionale Paesistico ZONA: D - Tutela e valorizzazione TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario (Fonte dati: Tavola 11 A-B-C Piano Regolatore Generale Comune di Martinsicuro) STRUMENTO: P.C.C.A. - Classificazione acustica ZONA: IV - Classe IV TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% STRUMENTO: P.T.C.P. - Sistema insediativo ZONA: B.2 - Art. 18 P.T.C.P. TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Sistema Insediativo Insediamenti recenti consolidati STRUMENTO: MS - Microzonazione Sismica ZONA: 2001 - Zone Stabili suscettibili di amplificazioni locali TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona 2001 STRUMENTO: MS - Microzonazione Sismica ZONA: ZA_LQ_2 - Zone di attenzione per instabilità TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% L'edificio ricade nel vigente piano regolatore del Comune di Martinsicuro in zona di completamento B1

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Risultano agli atti i seguenti titoli edilizi autorizzativi riguardanti lavori di realizzazione e/o varianti relativi all'immobile sito in via Cesare Battisti corpo "A":

- Licenza per esecuzione edili del 21/10/1977;
- Variante 5/79 concessione 651/A del 20/01/1981;
- certificato di agibilità del 31/03/1981;

PREZZO E CONDIZIONI ECONOMICHE

- **Prezzo base d'asta** (come stabilito dal G.E. in ordinanza di vendita) **€ 80.000,00**
- **offerta minima ammissibile (75% di tale valore)** **€ 60.000,00**
- **Rilancio minimo in gara : € 1.000,00 o multipli.**
- **Cauzione: 10% del prezzo base e quindi € 8.000,00; per offerte comprese tra l'offerta minima e la base d'asta, la cauzione resta pari al 10% del prezzo base.**

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

La vendita si svolgerà con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art.24 D.M. 32/2015, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione.

Il gestore della vendita telematica nominato per la procedura è:

G.S.D. s.r.l.

Portale del gestore della vendita telematica : www.openaste.it

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica, in conformità agli artt.12 e ss. D.M. 32/2015 e secondo le indicazioni contenute nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Non sono ammesse offerte cartacee in busta chiusa.

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

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

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

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.

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;

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;

d) 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;

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

f) gli indirizzi previsti agli artt.12, commi 4 o 5 del D.M. 32/2015 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:

All'offerta dovrà essere allegata la prova del versamento della cauzione mediante bonifico bancario con causale "ASTA" sul conto corrente presso la BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella, filiale di Teramo-viale Crucioli, intestato alla procedura:

IBAN IT06B0847315302000000160543

La cauzione, fissata nel 10% del prezzo base, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art.569 co.IV c.p.c.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9,00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica, a pena di inammissibilità.

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 alla piattaforma del gestore il giorno fissato per la vendita per partecipare alla gara.

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 eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; 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 di 24 ore dall'avvio della gara; 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.

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, comunque non oltre 120 giorni.

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 di 120 giorni da intendersi quale termine perentorio massimo non derogabile in senso ampliativo.

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.

CRITERI DI ASSEGNAZIONE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

Qualora risulti un'unica offerta, inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- ove ciò sia richiesto dai creditori o dal debitore e ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; deve applicarsi in ogni caso la previsione di cui all'art. 506 co. I c.p.c.;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona sopra disciplinata; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo finale sia inferiore al valore dell'immobile riportato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, sempre in assenza di istanze di assegnazione, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in via graduata:

1. maggior prezzo offerto;
2. priorità temporale di deposito dell'offerta.

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

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato 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 mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva o nei casi di legge, direttamente al creditore fondario ex art.41 T.U.B..

Il delegato provvederà alla predisposizione del conteggio esatto degli oneri accessori che l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione; se tale comunicazione interviene nei primi 60 giorni dall'aggiudicazione, il versamento complessivo di saldo prezzo e oneri potrà avvenire entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

In caso di esistenza di creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare il 70% del prezzo di aggiudicazione, ovvero l'importo inferiore corrispondente al credito fondiario vantato, direttamente al creditore, nei limiti e con le modalità previste dall'ordinanza e dall'art. 41, comma 4, T.U.B. 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.

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 ed eventualmente della 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. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione e le ulteriori conseguenze di legge.

Disciplina della Pubblicità delle vendite delegate

Le formalità pubblicitarie, previste a cura del professionista delegato, sono le seguenti:

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 quarantacinque (45) giorni prima della data 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 tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it e Subito.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 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); Inoltre per il primo esperimento di vendita effettivo, campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principale "Social Media" (Facebook e Instagram) a cura di Asta Giudiziarie Inlinea S.p.a. comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale; per gli esperimenti successivi al primo la pubblicazione potrà avvenire su richiesta del professionista delegato.

d) pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, tramite la società Comunic'Arte s.r.l., 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;

➤ 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;

➤ 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;

➤ che gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, nonché da sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cura della procedura nei limiti di cui all'art. 586 c. 1 c.p.c.. Gli oneri di cancellazione delle formalità risultano pari a circa € 700,00.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nell'avviso.

➤ 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;

➤ 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;

➤ che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dall'ausiliario a ciò delegato a chiunque vi abbia interesse.

Gli oneri fiscali e le spese di trasferimento derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario deve fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, con indicazione dei dati identificativi dell'aggiudicatario e dell'eventuale titolare effettivo. Si avverte che, ai sensi dell'art. 586, primo comma, c.p.c., il decreto di trasferimento sarà emesso soltanto previa verifica dell'assolvimento di tale obbligo.

L'aggiudicatario sarà tenuto a rendere, nei termini stabiliti dalla procedura per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, ogni ulteriore informazione e documentazione eventualmente richiesta ai fini dell'adeguata verifica e degli adempimenti previsti dalla normativa antiriciclaggio; il mancato, incompleto o non veritiero adempimento potrà comportare le conseguenze previste dalla legge e dai provvedimenti della procedura.

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 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.

Custode Giudiziario e visite

Custode giudiziario: **avv. Gelsomina Marsilii** (cod. fisc. MRSGSM65L67L103M - PEO: gelsominamarsilii@gmail.com PEC: gelsomina.marsilii@pec-avvocatiteramo.it con studio in Teramo, via Vittorio Veneto n.12.

L'immobile potrà essere visitato per il tramite dell'ing. Alessia Di Cesare (cod. fisc. DCSLSS76H58L103O), PEO ing.adc2021@gmail.com, PEC alessia.dicesare@ingte.it nominato esperto stimatore del bene pignorato ex art. 568 c.p.c. con provvedimento comunicato il 18 marzo 2026, nonché ausiliario del Giudice ex art. 68 c.p.c. incaricato alle visite degli immobili come da ordinanza di vendita in data 8 luglio 2026.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto disposto nell'ordinanza.

Avvertenze finali

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita, nel codice di procedura civile e nelle relative disposizioni di attuazione nonché nella normativa regolamentare in materia di vendite telematiche.

Teramo, li 16 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gelsomina Marsili