

TRIBUNALE DI TERAMO

G.E. DOTT.SSA NINETTA D'IGNAZIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 129/2023 R.G.E.

DELEGATO ALLE VENDITE E CUSTODE GIUDIZIARIO:

AVV. DOMENICOMARIA REFERZA

TEL. 0861/241074 – MAIL: domenicoreferza@gmail.com

PEC: domenicomaria.referza@pec-avvocatiteramo.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Domenicomaria Referza, nominato Professionista Delegato e Custode degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare dal Tribunale di Teramo con provvedimento del 17 maggio 2026, in sostituzione del precedente professionista delegato nominato con ordinanza di vendita del 26 novembre 2025,

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore delle vendite "**EDICOM FINANCE S.R.L.**" il giorno **16 DICEMBRE 2026, alle ore 14:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene:

LOTTO UNICO

BENE N.1 Diritto di piena proprietà su Fabbricato di civile abitazione ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T-1, distribuito su due piani con annessa corte pertinenziale, distinto in NCEU, Comune di Tortoreto, Fg. 25, Part. 396, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 356,36 Piano T-1. Il piano terra è composto da una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno, una centrale termica e portico. Il piano primo, collegato tramite scala interna a chiocciola, è composto da due camere, un disimpegno, un bagno, oltre a una terrazza.

Il fabbricato, a mezzo corte, confina a NORD con la p.lla 93 - a EST con le p.lle 98 e 237 - a SUD con le p.lle 397e 398 - a OVEST con le p.lle 93 e 398.

BENE N. 2 Diritto di piena proprietà su Terreno agricolo di modestissima estensione, adiacente su due lati, la corte del fabbricato di cui al bene n. 1 e pertanto considerato funzionalmente annesso ad essa. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 398, Qualità Seminativo ubicato a Tortoreto (TE) - Via Santa Caterina n. 1 - C.da Prato, piano T.

Il terreno confina a NORD con la p.lla 396 - a EST con la p.lla 396 - a SUD con la p.lla 96 - a OVEST con la p.lla 96.

Prezzo base d'asta: € 131.200,00

Offerta minima: € 98.400,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.500,00 o multipli.

Come riportato in perizia, la vendita dell'immobile pignorato non è soggetta a I.V.A.

Il compendio immobiliare, costituito da un'abitazione civile di carattere indipendente, provvista di corte esclusiva e adiacente terreno, risulta collocato nella zona collinare di Tortoreto (TE), via Santa Caterina (Contrada Prato). L'accesso all'immobile avviene tramite una stradina interpoderale (Via Santa Caterina) che attraversa la p.lla 93 (che non fa parte del compendio immobiliare pignorato) e attraversando in parte anche l'immobile pignorato prosegue per dare accesso ad altri fondi posti a sud.

Per quanto concerne il **bene n. 1**, il fabbricato è stato realizzato in muratura portante con tetto, in parte a due falde e in parte a padiglione, con struttura in legno e manto di copertura in guaina impermeabile ardesiata; il portico in adiacenza all'immobile è stato realizzato in cemento armato. Esternamente risulta intonacato e tinteggiato, anche se in più punti si notano degli ammaloramenti.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e sono presenti anche delle persiane in alluminio, le porte sono in legno tamburato e i pavimenti in gres. È presente un impianto elettrico residenziale e l'impianto idrotermosanitario è composto da una caldaia a gas con termosifoni. In particolare, l'immobile risulta privo degli allacci del gas naturale e l'impianto a gas è costituito da bombole. L'impianto fognario è autonomo. La corte pertinenziale recintata è destinata in minor parte a piazzale pavimentato circostante il fabbricato e in maggior parte a uliveto/giardino.

Lo stato conservativo del fabbricato è mediocre, in quanto dall'ultima ristrutturazione, di cui alla concessione edilizia 128/1989, non ha subito altri lavori di manutenzione straordinaria. Esternamente, in alcuni punti dei vari fronti sono presenti delle lievi lesioni della muratura e l'intonaco, a tratti, presenta dei segni di ammaloramento.

Riguardo al **bene n. 2**, si tratta di un terreno agricolo, mediamente acclive, destinato a uliveto, adiacente su due lati e funzionalmente connesso alla corte pertinenziale del fabbricato del bene n. 1.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica n. 72/2025, il terreno distinto con il mappale n. 396 del Foglio n. 25 del Comune di Tortoreto (a seguito della variante al

Piano Regolatore Generale approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 dell'8 aprile 2025) sono quota parte in zona E1. b (ambiti di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico – artt. da 72 a 82 N.T.A. del P.R.G.) e in quota parte in zona E2 (produzione agricola: artt. da 71 a 79 e art. 83 N.T.A. del P.R.G.), mentre il terreno distinto con il mappale al n. 398 del Foglio n. 25 del medesimo Comune risulta zona E2 (produzione agricola: artt. da 71 a 79 e art. 83 N.T.A. del P.R.G.)

Per quanto riguarda i vincoli urbanistici, relativi in particolare al piano paesistico regionale, si segnala che il terreno distinto con il mappale n. 396 ricade per quota parte in zona A1d1 di “Conservazione parziale” e per quota parte in zona C1 di “trasformazione condizionata”. Il terreno distinto con il mappale n. 398 ricade in zona C1 di “trasformazione condizionata”.

Sussiste inoltre il vincolo idrogeologico di cui al R.d. n. 3267 del 30 dicembre 1923, in quanto entrambi i terreni ricadono all'interno del perimetro di delimitazione della zona soggetta a Vincolo Idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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. Il fabbricato è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione con concessione edilizia 128/89 prot. 2420 del 10 luglio 1989 e in data 31/05/1991 ha ottenuto il certificato di abitabilità.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

CONSISTENZA

Bene n. 1

Totale superficie convenzionale: 201,19 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 201,19 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Bene n. 2

Totale superficie convenzionale: 90 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 90 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si specifica che la p.lla 396, di originari mq 1.590, derivante dal frazionamento n. 1388.F01/1989, in atti dal 06 agosto 1993, è stata fusa con la p.lla 94 di mq 350 con tipo

mappale n. 5915.1/1995 in atti dal 27/10/1995 (mod. 3SPC n. 23626 del 1990); a seguito di tale fusione l'attuale p.lla 396 ha una consistenza complessiva di mq 1.940.

CORRISPONDENZA CATASTALE

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA CATASTALE.

Al piano terra, il tramezzo del bagno non è stato realizzato, il fondaco è stato trasformato in camera, il tramezzo tra camera e centrale termica è stato spostato, l'altezza interna è variata.

Al piano primo, la lavanderia è stata trasformata in bagno, la finestra sul vano scala è stata chiusa, è stata aperta una finestra sulla camera est, sono stati ampliati i balconi, le altezze interne sono variate.

In particolare, rispetto allo stato legittimo di cui alla concessione edilizia n. 128/89, l'immobile presenta degli abusi, alcuni sanabili e altri non sanabili.

Gli abusi sanabili al piano terra sono: diversa altezza del piano, trasformazione da fondaco a camera, traslazione muro tra C.T. e camera, mancata realizzazione dell'antibagno.

Gli abusi sanabili al piano primo consistono in: diverse altezze del piano, trasformazione da lavanderia a bagno, ampliamento del terrazzo, varie apertura/chiusura finestre.

Gli abusi non sanabili al piano terra sono rappresentati dai magazzini e dal pergolato.

Si precisa sin d'ora che gli oneri di regolarizzazione (per quanto concerne gli abusi sanabili) e di demolizione (per quanto concerne gli abusi non sanabili) saranno a carico dell'aggiudicatario. In considerazione del fatto che sussistono difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, anche le regolarizzazioni e gli aggiornamenti catastali da effettuare ai fini del trasferimento gravano sull'aggiudicatario (cfr. artt. 29 L. 52/1985 e 40 L. 47/1985). L'esperto stimatore ipotizza che, per far fronte agli oneri di rimozione e smaltimento delle difformità non sanabili del fabbricato, l'importo (da considerare meramente indicativo) sia pari ad € 3.000.

Successivamente alla perizia di stima, sono state realizzate abusivamente anche una recinzione adibita a pollaio e un'officina; anche in tal caso, i costi relativi alla regolarizzazione – non quantificati dal perito e non quantificabili dal professionista delegato alla vendita – sono a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

I relativi oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale sono a carico sull'aggiudicatario e sono stimati – indicativamente – dall'esperto stimatore del compendio immobiliare in € 3.500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati, i quali risultano proprietari in forza di contratto di compravendita dell'8 agosto 2008, trascritto in data 12 agosto 2008, e dai loro figli.

PROVENIENZA VENTENNALE

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Evidenzia che

Il lotto unico (caratteristiche costruttive e prevalenti, confini, parti comuni, ecc.) è meglio descritto nell'elaborato peritale del C.T.U., Geom. Ricci Patrizio, con studio in Via Colle, 55 - 64013 – Corropoli (TE), email geo@patrizioricci.it, PEC patrizio.ricci@geopec.it, Tel. 328 8296103, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Teramo e consultabile anche sul sito Internet www.astegiudiziarie.it (di cui si segnalano gli allegati, consistenti in: Atto di provenienza, Certificato destinazione urbanistica, Certificato di agibilità / abitabilità, Concessione edilizia, Estratti di mappa, Foto, Planimetrie catastali, Visure e schede catastali, Planimetria lotto unico (fabbricato), Ispezioni ipotecarie), che fa parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. Inoltre, 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 sarà disponibile sul sito www.fallimentieaste.it, oltre che sui quotidiani cartacei individuati nella convenzione tra il Tribunale di Teramo e la società Comunic'Arte.

L'immobile potrà essere visitato, previa prenotazione da effettuare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, per il tramite del custode e professionista delegato avv.

Domenicomaria Referza (cod. fisc.: RFRDNC89M16H769D – mail: domenicoreferza@gmail.com – pec: domenicomaria.referza@pec-avvocatiteramo.it – tel.: 0861241074).

La cauzione potrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a Tribunale di Teramo Esec. Imm. 129/2023, acceso presso la BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA **Iban: IT31S0847315302000000161123 con causale “Asta”**; la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte (fissato al **15 dicembre 2026, fino alle ore 23:59**), affinché sia consentita la verifica del buon fine dell’accredito ed essere di **importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto**.

- I. L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- II. se l’immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell’immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- III. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell’aggiudicatario;
- IV. l’elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all’avviso di vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.500,00.

Nel termine di 120 giorni dall’aggiudicazione dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola al 15%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento sul conto corrente della procedura.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame entro le ore 23:59;

Le offerte andranno 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 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 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.

Si precisa che

1. Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art.571 c.p.c. SI STABILISCE, ai sensi dell'art.571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART.579 UL.CO.C.P.C. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da

cui emerga il regime patrimoniale; in mancanza della produzione documentale predetta, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.

2. All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.

3. 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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

4. Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

5. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

6. 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.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, 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 (e, dunque, 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;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili e 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 di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Si precisa che se il delegato o il curatore/liquidatore, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA

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 immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; 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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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.

I rilanci non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;

- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001.

I rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto.

7. 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.

8. 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.

9. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura **(ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato.**

10. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di

saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

11. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario **(il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione al professionista delegato), il delegato è tenuto a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura**, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; in caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale; **il Giudice dell'Esecuzione ha fissato con l'ordinanza di vendita il limite del 60% del ricavato ai fini della assegnazione diretta di cui all'art. 41 T.U.B..**

12. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Il professionista delegato alle operazioni di vendita, tramite il presente avviso,

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 l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

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

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara.

Teramo, li 12 ottobre 2026.

Il professionista delegato

Avv. Domenicomaria Referza

DOMENICOMARIA
REFERZA
12.10.2026 11:18:23
GMT+02:00

