**TRIBUNALE DI TERAMO**
**Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**
**Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 20/2026**
**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Flavio Conciatori**

# AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
# SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Giovanni Pedicone**, con studio in Giulianova (TE), nella qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita e Custode Giudiziario della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 20/2026, in forza dell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Flavio Conciatori, in data 21 luglio 2026,

## PREMESSO CHE

- con la suddetta ordinanza il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, del compendio immobiliare pignorato, in lotto unico;
- il primo esperimento di vendita, fissato per il 21 ottobre 2026, ha avuto esito negativo per mancanza di offerte;
- la medesima ordinanza ha già stabilito, in caso di diserzione del primo esperimento e previa comunicazione alla Cancelleria, la data del secondo esperimento di vendita per mercoledì 16 dicembre 2026, con prezzo base ribassato a € 29.000,00 e cauzione pari a € 2.900,00;

## AVVISA

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

che il giorno **16 DICEMBRE 2026, ALLE ORE 15:00**, si procederà al **SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO, CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**, del bene immobile di seguito descritto, alle condizioni stabilite dall'ordinanza di delega del 21 luglio 2026 e dal presente avviso.

**DESCRIZIONE IMMOBILE – LOTTO UNICO**

Diritti pari al 100/100 della piena proprietà di locale commerciale sito nel Comune di Montorio al Vomano (TE), Via Duca degli Abruzzi, piano terra. L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato condominiale ubicato in zona centrale e urbanizzata, con affaccio diretto su strada mediante ampie vetrine e accessi indipendenti dal fronte strada. La superficie convenzionale complessiva è pari a circa 101 mq.

**DATI CATASTALI**

Catasto Fabbricati del Comune di Montorio al Vomano (TE): Foglio 28, Particella 352, Subalterno 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 90 mq, superficie catastale 100 mq, rendita catastale € 1.399,08, piano T.

**CONSISTENZA**

Locale commerciale: superficie netta circa 91,00 mq; superficie lorda circa 101,00 mq; superficie convenzionale complessiva 101,00 mq; piano terra.

**CONFINI**

A Nord: altra proprietà/area di pertinenza del fabbricato; a Sud: Via Duca degli Abruzzi; a Est: altra unità immobiliare/area di pertinenza; a Ovest: altra proprietà/area di pertinenza, salvo altri e/o variati, come da planimetria catastale in atti.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il locale è posto al piano terra di fabbricato realizzato tra gli anni '70 e '80, con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio.

Presenta ampia vetrina su strada, pareti in muratura intonacata, pavimentazione in ceramica o gres, infissi esterni in alluminio con serranda metallica.

Gli impianti sono di tipo tradizionale sottotraccia, con climatizzazione mediante split.

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

Lo stato manutentivo complessivo è discreto, pur richiedendo interventi di ristrutturazione leggera e revisione/adeguamento degli impianti in funzione dell'uso commerciale.

**NORMATIVA URBANISTICA / REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

L'immobile ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Montorio al Vomano, in Zona territoriale omogenea B1 – zone edificate intensive di recente formazione. L'unità è censita in categoria C/1, coerentemente con l'uso commerciale rilevato. Non sussiste corrispondenza catastale: sono state rilevate difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto agli elaborati urbanistici e catastali. Le difformità sono indicate dal perito come regolarizzabili mediante idonea pratica edilizia e successivo aggiornamento catastale. Alla data della perizia l'immobile non risulta dotato di certificato/agibilità conforme alla normativa vigente. I costi di regolarizzazione sono stimati in circa € 6.000,00 tra spese tecniche ed adeguamento degli impianti. Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia integralmente all'elaborato peritale del Geom. Ettore Pavone.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI**

Dalla perizia risulta che non è presente attestato di prestazione energetica. L'aggiudicatario prende atto dello stato degli impianti e delle indicazioni contenute nell'elaborato peritale, assumendo a proprio carico gli eventuali adempimenti e oneri di adeguamento previsti dalla normativa vigente.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile risulta libero. La perizia tecnica di stima è stata redatta dal Geom. Ettore Pavone ed è da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita, al quale è allegata e al quale si rinvia per la descrizione completa del bene, dello stato di fatto e di diritto, delle formalità, dei titoli edilizi, delle difformità e di ogni ulteriore circostanza rilevante.

Il **LOTTO UNICO** è posto in vendita al seguente prezzo:

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: € 29.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 21.750,00**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 O MULTIPLI**

**CAUZIONE: € 2.900,00 (PARI AL 10% DEL PREZZO BASE D'ASTA)**

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

**CUSTODE E PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. GIOVANNI PEDICONE**

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. La cauzione, fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta, dovrà risultare versata e le relative somme dovranno risultare accreditate sul conto corrente della procedura, con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569, comma IV, c.p.c., entro le ore 9:00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità. Il mancato accredito dell'importo della cauzione entro le ore 9:00 del 16 dicembre 2026 determinerà l'esclusione della relativa offerta. L'immobile potrà essere visitato, previa prenotazione da effettuare esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accompagnati dal Custode dei beni pignorati:

**Avv. Giovanni Pedicone**

Telefono: 347.0580210

E-mail: giovannipedicone@yahoo.it

**DETERMINA**

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

**A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

**1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità agli artt. 12 e seguenti del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta dovrà essere trasmessa entro le ore 23:59 del giorno 15 dicembre 2026 all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante l'apposito modulo ministeriale. L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente, da uno degli offerenti in caso di pluralità, dal legale rappresentante della società offerente munito della documentazione attestante i relativi poteri, ovvero dal procuratore legale nei casi consentiti dalla legge. Il soggetto presentatore dovrà, a pena di inammissibilità, coincidere con l'offerente, salvo le ipotesi previste dalla legge e dall'ordinanza di delega. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile.

**2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

L'offerta dovrà contenere tutti i dati e gli elementi richiesti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. n. 32/2015 e dall'ordinanza di delega, compresi i dati identificativi dell'offerente, l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta, il prezzo offerto, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, nonché ogni altra dichiarazione o allegato prescritto. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame. Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II, del D.M. n. 32/2015, le cui disposizioni si riportano di seguito.

**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 dei referenti 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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

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**

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

**vendita telematica** L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. 1 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. 2 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). 3 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** L'invio dell'offerta deve essere effettuato utilizzando l'indirizzo PEC indicato dal Presentatore. **Ulteriori prescrizioni relative alla presentazione dell'offerta** L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente, da uno degli offerenti, dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre dieci giorni, oppure dal suo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma II, c.p.c. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità dell'offerta, salvo le eccezioni previste dall'ordinanza. Ove l'offerente fosse

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

diverso dal presentatore, quest'ultimo dovrà essere munito di procura notarile anche nel caso di offerta presentata a mezzo di avvocato per persona da nominare. 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 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 all'ipotesi di pluralità di offerenti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. 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 e la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, lotto, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo;

c) 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'avviso di vendita e, pertanto, non potrà essere inferiore a **€ 21.750,00**;

d) 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 non soggetto a sospensione nel periodo feriale;

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

e) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico;

f) 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 codice TRN, composto da trenta caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle undici cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega;

h) gli indirizzi previsti dall'art. 12 del D.M. n. 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.

Laddove il delegato riscontri l'accredito nel conto corrente intestato alla procedura, l'offerta potrà ritenersi ammissibile sotto il profilo della cauzione, ferma la verifica degli ulteriori requisiti previsti dall'art. 571 c.p.c. e dall'ordinanza di delega.

In caso contrario, l'offerta verrà dichiarata inammissibile.

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.

## 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal D.M. n. 32/2015, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- Contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione, necessaria per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decifrata.
- Documento di identità dell'offerente e, ove richiesto, 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 del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione.

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

- Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, nei casi consentiti dalla legge.
- Procura rilasciata dagli altri offerenti, quando l'offerta è formulata da più persone, al titolare della casella di posta elettronica certificata oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio.
- Procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore.
- Visura camerale aggiornata della società, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di dieci giorni, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante, unitamente alla documentazione comprovante i relativi poteri.
- Dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima, dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega.

**4. CAUZIONE**

All'offerta dovrà essere allegata prova del versamento della cauzione di **€ 2.900,00**, pari al 10% del prezzo posto a base del secondo esperimento, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

**IBAN DELLA PROCEDURA: IT04 F084 7315 3020 0000 0161 449**

Intestato a: **Tribunale di Teramo – Procedura Esecutiva n. 20/2026**

Banca: BCC dell'Adriatico Teramano S.C., filiale di Teramo.

Causale: **"Asta P.E.I. 20/2026"**.

La cauzione dovrà risultare versata, a pena di inammissibilità, e le relative somme dovranno risultare effettivamente accreditate sul conto corrente della procedura, con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569, comma IV, c.p.c., **entro le ore 09:00 del giorno 16 dicembre 2026**.

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

La cauzione è pari al 10% del prezzo base dell'esperimento, anche nel caso in cui l'offerta venga formulata per un importo compreso tra l'offerta minima e il prezzo base.

Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

Qualora, entro le ore 09:00 del 16 dicembre 2026, l'accredito della cauzione non fosse ancora visibile sul conto della procedura, la relativa offerta sarà dichiarata inammissibile, secondo quanto disposto dall'ordinanza di delega.

## 5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

## 6. ESAME DELLE OFFERTE E GARA

Le buste telematiche saranno aperte dal Professionista Delegato il giorno **16 dicembre 2026, alle ore 15:00**. Qualora per il medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara telematica asincrona partendo dall'offerta più alta. La gara avrà durata di 24 ore. Durante la gara ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto del rilancio minimo di **€ 1.000,00 o multipli**. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara, la stessa sarà automaticamente prorogata di ulteriori dieci minuti e così di seguito sino alla mancata presentazione di ulteriori offerte nel periodo di prolungamento. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata, se festivo, al primo giorno successivo non festivo. L'aggiudicazione avverrà secondo i criteri stabiliti dall'ordinanza di delega e dagli artt. 571 e 573 c.p.c. Alle operazioni di vendita possono partecipare esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. Le offerte non conformi al presente avviso e all'ordinanza di delega saranno dichiarate inefficaci o inammissibili, secondo i casi. Il Professionista Delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte e delle cauzioni, darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale saranno invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

**1) 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 degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base:

- 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.

**2) In caso di pluralità di offerte ammissibili**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il Professionista Delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità asincrona. 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 gradata:

**a) il maggior prezzo offerto;**

**b) la priorità temporale di deposito dell'offerta.**

Si precisa che, se il delegato, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica, in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi abbia versato la cauzione senza avere prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

**7. SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente alla gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita, a pena di inefficacia. Qualora

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci 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 in giorno festivo, al primo successivo non festivo. Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal Professionista Delegato, referente della procedura, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, 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. I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nel presente avviso di vendita.

## 8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui un 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. Si applica l'art. 583, comma II, c.p.c.

## 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 eventualmente comprovanti i 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.

## 10. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, entro il termine massimo di **120 giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria**, ovvero entro il minor termine eventualmente indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

corrente della procedura o, ricorrendone i presupposti, secondo le modalità previste per il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B. Il Professionista Delegato provvederà alla determinazione e alla comunicazione all'aggiudicatario dell'esatto ammontare degli oneri accessori, che dovranno essere versati entro sessanta giorni dalla relativa comunicazione. Qualora la comunicazione relativa agli oneri accessori intervenga nei primi sessanta giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà effettuare il versamento complessivo del saldo prezzo e degli oneri accessori entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine eventualmente indicato nell'offerta. Il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario l'esatto importo da corrispondere e le relative modalità. In caso di mancato versamento nel termine, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, ferme le ulteriori conseguenze di legge. L'importo, che sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, comprende altresì gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e i compensi spettanti, a norma del D.M. n. 227/2015, al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. 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, conformemente a quanto previsto dall'art. 585, comma III, 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.

**B) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per tale motivo. Eventuali vizi, difformità, mancanze di qualità, oneri urbanistici, edilizi, catastali o relativi agli impianti, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo nei limiti previsti dalla legge.Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica ed edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, presentando la relativa domanda entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento. L'immobile sarà trasferito libero dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni dei pignoramenti e dagli altri gravami cancellabili con ordine del Giudice, a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 c.p.c.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale, l'ordinanza di delega e il presente avviso costituiscono documentazione essenziale della vendita e saranno pubblicati secondo le modalità disposte dal Giudice dell'Esecuzione.

## PUBBLICITÀ E VISITE

Il presente avviso, l'ordinanza di delega, la relazione di stima e la documentazione prevista saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet individuati nell'ordinanza di delega, tra cui www.astegiudiziarie.it, nonché attraverso gli ulteriori servizi pubblicitari disposti.

Gli interessati potranno formulare richiesta di visita esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

La visita sarà organizzata dal Custode Giudiziario nel rispetto delle modalità previste dalla legge e dall'ordinanza.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rinvia integralmente all'ordinanza di delega, al D.M. n. 32/2015, al codice di procedura civile e alla normativa vigente.

## IL PROFESSIONISTA DELEGATO RENDE NOTO

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276 6f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

a) che per gli immobili realizzati in violazione delle normative urbanistiche ed edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento;

b) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al D.P.R. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

c) che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

d) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per tale motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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;

e) che l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586, comma I, c.p.c.;

f) che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà avviata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario;

g) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

h) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nel presente avviso.

**AVVERTE**

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0

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.
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 dell'art. 571 c.p.c., manifestato in modo espresso al Professionista Delegato prima dell'inizio della gara.
3. Che, avvenuta l'aggiudicazione o l'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 Professionista Delegato, nonché assistenza per la compilazione e il deposito dell'offerta dal medesimo soggetto e/o dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

**Giulianova (TE), 23 ottobre 2026**

**Il Professionista Delegato e Custode Giudiziario**

**Avv. Giovanni Pedicone**

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: GIOVANNI PEDICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 585e5c4a79f593be815f801d8a93c8a0