TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c.
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 237/2025
G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

Il Professionista delegato Avv. Annamaria Tanzi con studio in San Nicolò a Tordino (TE), alla Via Giovanni Palombieri n. 1, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 26 Maggio 2026 dal G.E. del Tribunale di Teramo, Dott.ssa Ninetta D'Ignazio, nella procedura esecutiva immobiliare N. 237/2025 R.G.E.

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita telematica **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.** www.astegiudiziarie.it **il giorno 12 Gennaio 2027, con avvio delle operazioni tra le ore 14:00 e le ore 16:00,** avrà inizio (presso lo studio dell'Avv. Annamaria Tanzi, referente della procedura), con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

degli immobili di seguito descritti:

LOTTO N. 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale, n. 8, Piano 2°

Diritti di piena proprietà (1/1) su locali ad uso ufficio siti nel Comune di Bellante (TE), Via Nazionale n. 8, Piano 2°. Il tutto per una superficie netta complessiva di 300,00 mq, una superficie lorda complessiva di 311,00 mq e una superficie convenzionale complessiva di 311,00 mq.

Prezzo base d'asta Lotto 1 € 121.500,00 (centoventunomilacinquecento/00);
Offerta minima Lotto 1 € 91.125,00 (novantunomilacentoventicinque/00);
Rilancio in caso di gara € 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
Cauzione: 10% del prezzo offerto

La porzione immobiliare fa parte di un complesso commerciale composto da unico fabbricato a 3 livelli con ampia zona scoperta destinata a viabilità e parcheggi. La struttura portante è in cemento armato con murature perimetrali e divisori interni, sono presenti tutte le rifiniture i vari piani sono collegati da scalinate ed ascensori. La porzione oggetto di stima ha accesso dall'area scoperta comune, internamente è completamente rifinita con pavimentazione, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio, sono presenti tutti gli impianti al momento funzionanti, non verificati se a norma.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

a)Estrinseche

1) ambiente economico e sociale: buono; 2) collegamenti stradali: ottimi, lungo la Strada Statale n. 80 Teramo - Giulianova che permette anche di raggiungere il casello autostradale Mosciano Sant'Angelo per l'immissione all'autostrada A14; 3) condizioni climatiche: buone, tipiche della zona collinare; 4) servizi sociali e commerciali: buoni.

b) Intrinseche

1) Accessibilità: buona; 2) Funzionalità generale: buona, la funzionalità distribuita degli spazi è buona a livello planimetrico; 3) Funzionalità degli impianti: presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma; 4) Grado di rifinitura: buono; 5) Stato di manutenzione: buona; 6) Esposizione: buona; 7)

Firmato Da: ANNAMARIA TANZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: a87811

Salubrità: buona; 8) Panoramica: discreta, essendo inserita nel tessuto urbano non gode di panoramicità interessante.

Identificazione dell'immobile

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bellante come segue:

Bene n. 1 (Lotto 1)

1) Fg. 50, Part. 844, Sub. 63, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 14,5 vani, Superficie catastale 311 mq, Rendita 3.744,34 €, Piano 2°;

In data 27/09/2010, pratica TE0204168, l'unità immobiliare è stata interessata da variazione della categoria catastale, da attività commerciale D/8 ad ufficio A/10 con cambio di numerazione del subalterno da Sub 44 a Sub 63.

Confini

La porzione immobiliare in procedura, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bellante (TE) al Fg. 50 P.lla 844 Sub. 63, confina a giro con Sub. 62 e Sub. 74 (B.C.N.C.), salvo altri e/o variati. L'area su cui sorge il complesso edilizio di cui l'unità fa parte (C.T. Comune di Bellante - TE - Fg. 50 P.lla 844) confina a giro con P.lla 855, P.lla 851, P.lla 853, P.lla 850, P.lla 269, P.lla 268, salvo altri e/o variati.

Corrispondenza catastale

Non sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, mentre vi è corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si segnala l'incongruenza rilevata nella scheda catastale, in particolare riguardo la diversa posizione della porta nelle vetrate per l'accesso posto all'interno del Centro Commerciale. Per quanto segnalato, prima dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, risulterebbe necessario l'aggiornamento di alcune schede catastali con la presentazione delle variazioni DOCFA presso i competenti Uffici del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Teramo.

Stato conservativo

La proprietà si presenta in buono stato di manutenzione.

Parti comuni

Sono parti comuni le porzioni indicate come B.C.N.C. a tutti i sub. nonché quanto riportato nell'atto di provenienza Rep. 42076 del 20/06/2008, trascritto a Teramo il 09/07/2008 al n. 7062 di formalità.

Stato di occupazione

In data 23/02/2026 il G.E. ha autorizzato l'esecutato all'occupazione della porzione immobiliare pignorata a fronte di una indennità di occupazione determinata dal Consulente in € 715,30 mensili.

Normativa urbanistica e Situazione edilizia

Normativa urbanistica: dall'interrogazione al SIT del Comune di Bellante, nel P.R.G. vigente, il terreno distinto in Catasto fabbricato Fg. 50 P.lla 844 (Ente Urbano) su cui sorge il complesso commerciale, ricade per una percentuale del 96,4 % in Zona D – Territori della produzione – Sottozona D4 – insediamenti commerciali – direzionali; e per il 3,6 % in Zona VB Viabilità Pubblica.

Regolarità edilizia: A seguito di accesso agli atti, il Comune di Bellante (TE) ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi che hanno legittimato il complesso in oggetto: 1) Concessione Edilizia n. 18 del 13/03/1996 per la costruzione di un centro commerciale polivalente denominato "ACQUAVIVA" 2) Concessione Edilizia n. 57 del 16/06/1997 di Variante in corso d'opera. 3) Concessione in Sanatoria n. 49 del 15/12/1998; 4) Dichiarazione di Agibilità rilasciata in data 16/12/1998

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Firmato Da: ANNAMARIA TANZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: a87811

In riferimento alla regolarità edilizia verificata a seguito dalla disamina delle tavole grafiche allegate ai suddetti titoli edilizi rilasciati, si è accertato che nell'ultima tavola grafica assentita allegata alla Concessione in Sanatoria n. 49 del 16/12/1998, l'unità immobiliare pignorata era un unico locale con un servizio igienico, ed avendo la destinazione d'uso commerciale, mentre attualmente il locale è suddiviso in diversi ambienti e la destinazione d'uso ufficio (in conformità della scheda catastale agli atti). Comunque l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

Vincoli ed oneri condominiali

A seguito di aggiornamento contabile trasmesso dall'Amministrazione del Condominio ove è ubicata l'unità in oggetto nel mese di novembre 2026, risultano per l'unità immobiliare staggita (Lotto 1):

- Esercizio proprietari 2026: saldi precedenti scaduti € 3.259,17; versato € 0,00; residuo scaduto € 3.259,17;
- Esercizio esercenti 2026: totale dovuto € 24.041,69 (di cui € 21.498,81 rata scaduta al 30/06/2026, € 1.271,44 rata scaduta al 31/08/2026 ed € 1.271,44 rata con scadenza 30/11/2026); versato € 0,00; residuo complessivo € 24.041,69 (di cui € 22.770,25 scaduti);
- Totale complessivo dovuto: € 27.300,86 – Versato € 0,00 = Residuo € 27.300,86 (di cui € 26.029,42 già scaduti);
- Quote di competenza biennio ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.: per l'esercizio 2025 € 2.929,29 (gestione proprietari) ed € 3.814,32 (gestione esercenti); per l'esercizio 2026 € 665,39 (gestione proprietari, interamente scaduti) ed € 3.814,32 (gestione esercenti, di cui € 2.542,88 scaduti ed € 1.271,44 in scadenza al 30/11/2026).
  Si rende, altresì, noto agli offerenti che nell'assemblea condominiale del 18/09/2026 è stato esaminato un preventivo per il rifacimento delle guaine di copertura del fabbricato (la documentazione trasmessa dall'Amministrazione è consultabile presso lo Studio del Professionista Delegato e Custode Giudiziario).
  Si avverte inoltre che sul Lotto 1 grava mutuo fondiario in relazione al quale il creditore fondiario surrogato ha formulato istanza ex art. 41 T.U.B., con assegnazione diretta in sede di saldo prezzo fissata dal G.E. nel limite massimo del 60% del ricavato, detratte le spese di procedura e di liberazione.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'Esperto Geom. Antonio Pettinaro, consultabile quale parte integrante e sostanziale del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.teramo.giustizia.it e https://pvp.giustizia.it

Custode Giudiziario Avv. Annamaria Tanzi, Cod. Fisc. TNZNMR63C63L103W, email: studiolegale.tanzi@virgilio.it - tel. 0861.586029 - Cell. 338.1955695. Le prenotazioni per le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

LOTTO N. 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Giulianova (TE) - Viale Giuseppe di Vittorio, n. 20, piano S1-T

Firmato Da: ANNAMARIA TANZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: a87811

Diritti di piena proprietà (1/1) Porzione fabbricato ad uso negozio con posto macchina annesso ed ubicato a Giulianova (TE) - località Giulianova Lido Viale Giuseppe di Vittorio n. 20.
Superficie netta complessiva del **negozio** di 70,00 mq, una superficie lorda complessiva di 72,00 mq, Coefficiente 1 e una superficie convenzionale complessiva di 72,00 mq. Piano Terra.
Superficie netta complessiva del **posto auto** di 12,00 mq, una superficie lorda complessiva di 12,00 mq, Coefficiente 0,5 e una superficie convenzionale complessiva di 6,00 Mq. Piano S1
Totale Superficie convenzionale complessiva: 78,00 mq.
Prezzo base d'asta Lotto 2 € 65.250,00 (sessantacinquemiladuecentocinquanta/00);
Offerta minima Lotto 2 € 48.937,50 (quarantottomilanovecentotrentasette/50);
Rilancio in caso di gara € 2.000,00 (duemila/00);
Cauzione: 10% del prezzo offerto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI
La porzione immobiliare fa parte di un complesso commerciale composto da unico fabbricato a 3 livelli con ampia zona scoperta destinata a viabilità e parcheggi. La struttura portante è in cemento armato con murature perimetrali e divisori interni, sono presenti tutte le rifiniture i vari piani sono collegati da scalinate ed ascensori. La porzione oggetto di stima ha accesso dall'area scoperta comune, internamente è completamente rifinita con pavimentazione, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio, sono presenti tutti gli impianti al momento funzionanti, non verificati se a norma. Il posto macchina si trova al piano sottostrada raggiungibile per mezzo di uno scivolo.
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:
a)Estrinseche
1) ambiente economico e sociale: buono; 2) collegamenti stradali: buoni; 3) condizioni climatiche: buone, tipiche della zona costiera; 4) servizi sociali e commerciali: buoni;
b) Intrinseche
1) Accessibilità: buona; 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distribuita degli spazi è buona a livello planimetrico; 3) Funzionalità degli impianti: presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma; 4) Grado di rifinitura: buono; 5) Stato di manutenzione: buona; 6) Esposizione: buona; 7) Salubrità: buona; 8) Panoramica: discreta, essendo inserita nel tessuto urbano non gode di panoramicità interessante.
Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'Esperto Geom. Antonio Pettinaro, consultabile quale parte integrante e sostanziale del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.teramo.giustizia.it e https://pvp.giustizia.it
Identificazione dell'immobile
Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Giulianova come segue:
Bene n. 2 (Lotto 2)
1) Fg. 17, Part. 1051, Sub. 19, Zona Cens. 1, Categoria C1, Classe 6, Consistenza 71 mq, Superficie catastale 72 mq, Rendita 2.093,77 €, Piano S1-T;
Confini
La porzione immobiliare negozio nel suo complesso confina a giro con: Sub 18, Sub 16, Sub 170, salvo altri e/o variati. Il posto macchina al piano sottostrada nel suo complesso confina a giro con: Sub 16, Sub 21, Sub 18, salvo altri e/o variati.

Firmato Da: ANNAMARIA TANZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: a87811

Corrispondenza catastale

Non sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, mentre vi è corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si segnala una lieve incongruenza rilevata nella scheda catastale, in particolare l'apertura di una seconda porta interna su parete divisoria. Per quanto segnalato, prima dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, risulterebbe necessaria l'aggiornamento di alcune schede catastali con la presentazione delle variazioni DOCFA presso i competenti Uffici del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Teramo.

Stato conservativo

La proprietà si presenta in buono stato di manutenzione.

Parti comuni

Sono parti comuni le porzioni indicate come B.C.N.C. a tutti i sub. nonché quanto riportato nell'atto di provenienza, Rep. 85955 del 22/11/1993 trascritto a Teramo il 07/12/1993 al n. 9151 di formalità.

Stato di occupazione

Il locale commerciale è condotto da terzi ad uso attività commerciale in forza di un contratto di locazione stipulato in data 27/03/2023 della durata fino al 26/03/2029 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Giulianova in data 07/04/2023 al N. 693 SERIE 3T, per un canone mensile di € 650,00 con scadenza il giorno 3 di ogni mese.

Si rende noto che, con provvedimento dell'11/09/2026, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il Custode Giudiziario alla nomina di un legale per promuovere azione di sfratto per morosità ex art. 560, comma 5, c.p.c. nei confronti del terzo conduttore.

Normativa urbanistica e Situazione edilizia

a)<u>Normativa urbanistica</u>: dall'interrogazione al SIT del Comune di Giulianova, nel P.R.G. vigente, il terreno distinto in Catasto Fabbricati Fg. 17 P.lla 1051 (Ente Urbano) su cui sorge il complesso commerciale, ricade per una percentuale del 86,30 % in Zona CMP - Comprensorio e/o Comparto Tipo 1; e per il 13,70 % in Zona VB Viabilità Pubblica.

b)<u>Regolarità edilizia</u>: a seguito di accesso agli atti, il Comune di Giulianova (TE) ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi che hanno legittimato il complesso in oggetto: 1) Concessione Edilizia n. 369 del 02/12/1988 per la costruzione di un centro commerciale polivalente; 2) Concessione Edilizia n. 465 del 31/10/1990 Variante alla C.E. n. 369/1988; 3) Concessione Edilizia n. 2 del 07/11/1991 - Variante alla C.E. n. 369/1988; 4) Concessione Edilizia n. 432 del 27/08/1992 - Variante alla C.E. n. 369/1988; 5) Dichiarazione di Agibilità rilasciata in data 16/12/1998; 6) Dichiarazione di Agibilità rilasciata in data 04/03/1993.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si segnala una lieve incongruenza rilevata nelle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo edilizio rilasciato, in particolare l'apertura di una seconda porta interna su parete divisoria del retro negozio. Comunque l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n. 47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

Vincoli ed oneri condominiali

A seguito di formale richiesta inoltrata dal Consulente all'Amministratore del Condominio ove è ubicata l'unità in oggetto, quest'ultimo aveva trasmesso in sede peritale la seguente documentazione riguardante l'unità immobiliare in procedura:

Firmato Da: ANNAMARIA TANZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: a87811

1. **Posizione debitoria pregressa nei confronti del Condominio:**

- debiti imputati alla parte proprietaria: € 3.943,14
- debiti imputati alla parte conduttrice: € 1.794,34
  Si precisa che, nei confronti del condominio, l'obbligazione rimane comunque in capo alla proprietà dell'unità immobiliare, salvo eventuali rapporti interni tra locatore e conduttore.

2. **Spese condominiali (dati perizia):**

- Esercizio 2024 (consuntivo approvato): debito parte proprietaria € 225,31; debito parte conduttrice € 551,21.
- Esercizio 2025 (preventivo approvato): debito parte proprietaria € 499,72; debito parte conduttrice € 645,20.

3. **Aggiornamento condominiale novembre 2026**: Si rende espressamente noto agli offerenti che, a seguito di formale richiesta avanzata dal Custode Giudiziario e Professionista Delegato, l'Amministrazione del Condominio ove è ubicata l'unità immobiliare ha comunicato in data 17 novembre 2026 che l'Assemblea annuale per l'approvazione del rendiconto consuntivo 2025 e del preventivo di gestione 2026 è stata differita ed è prevista entro il 20 dicembre 2026 (sicché alla data di redazione del presente avviso i bilanci 2025 e 2026 non risultano ancora formalmente approvati), precisando altresì che il complesso commerciale necessita di un significativo intervento di riqualificazione e ristrutturazione edilizia in relazione al quale sono in corso valutazioni con operatori imprenditoriali disponibili a sostenere parte rilevante degli oneri a fronte della realizzazione di una nuova attività sulla copertura, in mancanza del quale i singoli condòmini dovranno sostenere un impegno economico straordinario significativamente maggiore. L'Amministrazione condominiale, pur formalmente sollecitata dal Custode Giudiziario, non ha trasmesso l'estratto conto aggiornato prima della pubblicazione del presente avviso, preannunciando l'invio delle bozze contabili entro il 03 dicembre 2026 e del verbale assembleare dopo il 20 dicembre 2026; tale documentazione integrativa sarà resa immediatamente consultabile presso lo Studio del Professionista Delegato (e sui siti della pubblicità commerciale ove tecnicamente consentito) a chiunque ne faccia richiesta prima della presentazione dell'offerta.

4. Spesa media annua relativa all'unità immobiliare

Sulla base dei dati contabili disponibili, la spesa condominiale annua riferibile all'unità immobiliare può essere stimata in circa € 1.200,00.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'Esperto Geom. Antonio Pettinaro, consultabile quale parte integrante e sostanziale del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.teramo.giustizia.it e https://pvp.giustizia.it

Custode Giudiziario Avv. Annamaria Tanzi, Cod. Fisc. TNZNMR63C63L103W, email: studiolegale.tanzi@virgilio.it - tel. 0861.586029 - Cell. 338.1955695. Le prenotazioni per le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

Firmato Da: ANNAMARIA TANZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: a87811

A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

- Le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica **entro le ore 23:59** del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame e quindi dell'**11 Gennaio 2027**;
- 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 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., che di seguito si riportano, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere 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) 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

Firmato Da: ANNAMARIA TANZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: a87811

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).
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.

Firmato Da: ANNAMARIA TANZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: a87811

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.
   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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita del 26/05/2026;
9. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
   <u>In caso di offerta unica</u>

Firmato Da: ANNAMARIA TANZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: a87811

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.

Modalità di versamento della cauzione:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "**Tribunale di Teramo Proc. Es. 237/2025**", acceso presso la **BdM Banca S.p.A. - Filiale di San Nicolò a Tordino (TE)**, **IBAN IT71F0542415303000001200368,** con causale "**Asta R.G.E. N. 237/2025 Tribunale di Teramo**"; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura, sopra indicato. I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati tre giorni prima del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

Irrevocabilità dell'offerta:

Firmato Da: ANNAMARIA TANZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: a87811

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.

B) 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'acquisto 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

Firmato Da: ANNAMARIA TANZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: a87811

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; FISSA fin da ora il limite del 60% del ricavato ai fini della assegnazione diretta di cui all'art. 41 T.U.B.

Firmato Da: ANNAMARIA TANZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: a87811

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.

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**

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

a) La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 I co. c.p.c. e 631 bis c.p.c. è a cura del delegato. Le spese per la pubblicità sul Portale, pari ad Euro 100,00 a lotto, sono a carico del creditore procedente che curerà al più presto e comunque non oltre 65 giorni prima dell'esperimento di vendita inviando la ricevuta telematica di avvenuto pagamento (in formato xml) al Professionista Delegato, con l'avvertenza che l'omessa pubblicità sul Portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo è causa di estinzione del processo esecutivo ex art.631 bis c.p.c.. Il delegato depositerà detta ricevuta in allegato, solo al momento del deposito del verbale dell'esperimento di vendita.
b) Nel momento della pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche il Delegato, oltre ad allegare ai sensi dell'art. 490 II co. c.p.c., l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e copia della perizia, deve allegare le planimetrie e congrua documentazione fotografica che idoneamente raffiguri i beni, allegando singoli file per ogni planimetria e fotografia in formato .jpg, .tiff o .png. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, per consentire - come in seguito si dirà- ai siti individuati ex art.490 II co. c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;
c) 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

Firmato Da: ANNAMARIA TANZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: a87811

www.astegiudiziarie.it, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo, 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;

d) pubblicazione 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 sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti); detta pubblicazione sarà curata tramite il gestore della pubblicità Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. al fine di agevolare l'attività del professionista delegato ed avere una standardizzazione dell'inserzione, una cura tempestiva dell'eventuale rimozione dell'inserzione in relazione a vicende sospensive o estintive della vendita;

e) campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali Social Media (Facebook e Instagram), a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita (obbligatoriamente per i primi tre tentativi di vendita) su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

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

RENDE NOTO

a. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze**,** accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che 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; che, 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 l. 28 febbraio 1985, n. 47 come

Firmato Da: ANNAMARIA TANZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: a87811

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 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;
f. che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
g. che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet sopra indicati.
h. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
i. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito.

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 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara; dispone che il delegato, se il prezzo base d'asta scende sotto l'importo di € 15.000,00, riferisca a questo giudice e contestualmente alleghi - tramite SIECIC - la nota di trascrizione del pignoramento al fine di poter eventualmente provvedere alla chiusura ex art. 164 bis c.p.c.

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. 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 Professionista Delegato nonché Custode Avv. Annamaria Tanzi, con studio in San Nicolò a Tordino (TE), alla Via Giovanni Palombieri n. 1, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. attraverso www.astegiudiziarie.it secondo quanto indicato nel relativo portale.

Teramo, lì 26 Novembre 2026 Il Professionista Delegato

Avv. Annamaria Tanzi

Firmato Da: ANNAMARIA TANZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: a87811