

TRIBUNALE DI TERAMO

Procedure di Liquidazione Controllata n. 4 e 5 del 2025 ex Sentenza n. 14/2025 pubblicata il 7/2/2025 Rep 23/2025 del 7/2/2025

Giudice Delegato: dott.ssa NINETTA D'IGNAZIO
Liquidatore: Avv. Elisabetta Chiodi

AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE **primo esperimento**

Il Liquidatore, Avv. Elisabetta Chiodi (con studio in Giulianova, alla via Orsini n. 120, 085.2031216, cell. 3471474316, mail avvchiodielisabetta@gmail.com, pec avvocatochiodi@pec.it) autorizzata alla vendita dal Giudice Delegato con provvedimento del

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita www.astetelematiche.it, il giorno **mercoledì 7 gennaio 2025, alle ore 9,30**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO **CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

del seguente bene:

LOTTO UNICO (bene n. 1)

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento con annesse pertinenze ubicato nel comune di Roseto degli Abruzzi (Te) in via Masci n.8.

Il compendio immobiliare è censito al catasto fabbricati di detto comune con i seguenti identificativi: foglio 48 particella 43 subalterno 11 e si sviluppa al piano terra e secondo di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a destinazione residenziale. L'appartamento, al piano secondo, si articola internamente in un ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, due camere e due bagni, oltre alla presenza di una loggia e due balconi a livello, uno con accesso dal soggiorno e l'altro avente accesso dalla cucina-pranzo e da una delle due camere.

Sono annessi all'appartamento dei locali di sgombero al piano terra, oltre ad un corte esterna di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato condominiale di maggiore consistenza di cui il compendio immobiliare in vendita è parte, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi/autorizzativi rilasciati dal Comune di Roseto degli Abruzzi:

- Nulla Osta Esecuzione Lavori Edili – pratica 180/66 del 13/08/1966;
- Autorizzazione di Abitabilità del 16/12/1970 (pratica 180/66);
- Concessione edilizia in sanatoria n.52/94 del 13/07/1994;
- C.I.A. (Comunicazione di inizio attività) prot. 20578 del 12/08/2014;
- C.I.L.A. (Comunicazione inizio lavori asseverata) n. 72/2019 prot. 5977 del 21/02/2019.

Si riporta quanto evidenziato dall'esperto nella propria perizia di stima <<...*Si evidenzia che la sequenza cronologica dei provvedimenti autorizzativi e relativi grafici presenta discordanze che si ripetono e si evidenziano tra provvedimenti precedenti e successivi (nello specifico lo stato di fatto rappresentato nella C.I.L.A. n. 72/2019 non corrisponde allo stato autorizzato con la Concessione edilizia in sanatoria n.52/94 del 13/07/1994). Dal confronto tra i grafici allegati alla C.I.L.A.*

(Comunicazione inizio lavori asseverata) n. 72/2019 prot. 5977 del 21/02/2019 e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (tenutosi in data 12/09/2025) sono emerse le seguenti difformità: nell'appartamento, la parete perimetrale della camera sud ovest presenta un arretramento con conseguente riduzione della superficie interna in favore della superficie esterna coperta dalla loggia. Il balcone sud-ovest adiacente la loggia ha una superficie inferiore dovuta ad un minore oggetto rispetto alla linea prospettica del fabbricato. Sono state riscontrate inoltre lievi modifiche alle tramezzature interne all'appartamento e alla dimensione e posizione di finestre e porte finestre. Da segnalare anche la presenza di un bagno interno alla camera matrimoniale posta a sud-est. I locali annessi, ubicati al piano terra presentano destinazione d'uso e finiture interne di tipo residenziale contrariamente alla destinazione d'uso autorizzata come locali di sgombero, ripostiglio e lavanderia. Al piano terra è stato rilevato un ampliamento volumetrico ed un aumento di superficie coperta determinati dalla realizzazione di un vano pluriuso, con finiture residenziali, in adiacenza al corpo di fabbrica principale, oltre a dei manufatti, di vario genere e destinazione d'uso, realizzati con struttura lignea parzialmente addossata alle pareti perimetrali dell'edificio prospicienti la corte. E' presente inoltre un portico in legno posto in prossimità dell'accesso carrabile alla corte di pertinenza...>>.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla rimozione dei manufatti realizzati senza titolo nella corte esterna ad uso esclusivo ed al ripristino della destinazione d'uso assentita per i locali posti al piano terra, ovvero locali di sgombero, ripostiglio e lavanderia. Per le difformità riscontrate nell'appartamento, l'aggiudicatario, ove possibile, potrà presentare, a propria cura e spese, richiesta di regolarizzazione al Comune di Roseto degli Abruzzi nei modi e tempi di legge a propria cura e spese. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovrà essere ripristinato l'assetto planimetrico e volumetrico autorizzato.

Le difformità suindicate, per come dettagliatamente descritte e formalmente chiarite nella perizia di stima, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

Si precisa che internamente al vano scala condominiale, sul pianerottolo di accesso all'appartamento oggetto della presente stima, è stato realizzato un ripostiglio in alluminio addossato alla parete dell'alloggio. Esso risulta attualmente in uso ai proprietari del subalterno 11 (staggito). Trattandosi di un manufatto realizzato senza titolo su una superficie condominiale individuata catastalmente al subalterno 9 come bene comune non censibile, andrà rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non sussiste né la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi) né la certificazione energetica. Pertanto, per quanto riguarda la certificazione della conformità degli impianti, l'aggiudicatario dovrà dichiarare di rinunciare alla garanzia di adeguamento degli impianti e farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica, la stessa sarà predisposta con spese a carico dell'aggiudicatario.

Per le caratteristiche dell'immobile, le difformità e le formalità gravanti, la regolarità urbanistica e quant'altro si rimanda alla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Valentino Di Pietro, il cui contenuto è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Vendita non è soggetta ad I.V.A.

Le visite saranno effettuate esclusivamente a seguito di apposita richiesta sul PVP.

Il PREZZO BASE dell'asta è di Euro 65.000,00;

l'OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base dell'asta) è di Euro 48.750,00;

la CAUZIONE (pari al 10% del prezzo offerto in conformità ai PDL autorizzati) dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità.

In caso gara ex art. 573 c.p.c.; le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 1.500,00.

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 potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- 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 riportato in allegato;
- l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 II c. c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena d'inammissibilità dell'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 da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti. All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione quantificata come sopra nei modi precedentemente indicati (ossia 10% del prezzo offerto) mediante bonifico bancario sul c/c della procedura n. 5/2025 (IBAN IT63H0847376910000000157068). Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione;
- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 23:59 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale,

si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

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

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

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

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

2) Contenuto dell'offerta:

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 co. II c.p.c. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, nn.ri 4 e 5, D.M. 32/2015 cit.;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo

offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta; 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); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente – è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) gli indirizzi previsti all'art. 12, nn.ri 4 o 5, D.M. n° 32/2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3) Documenti da allegare all'offerta:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4) Modalità di versamento della cauzione:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato alla procedura n. 5/2025, accesso presso la “Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella SCARL” , filiale di Giulianova (IBAN IT63H0847376910000000157068) con causale “Asta”; la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, che dovrà risultare entro le ore 9:00 del giorno della vendita – a pena d'inammissibilità – **ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

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) *Svolgimento della vendita:*

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il liquidatore, verificata la regolarità delle offerte daranno inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15,00 del giorno successivo; 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 provvisoriamente aggiudicato dal Liquidatore 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 Liquidatore 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.

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Liquidatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (cfr. art. 572 c.p.c.).

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata o diversamente indicato.

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

I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita.

7) *Termini per il saldo prezzo:*

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione provvisoria ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal Liquidatore. 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 G.D. (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Liquidatore) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

8) *Offerta per persona da nominare:*

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine

con attestazione di conformità.

9) *Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo:*

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

B) DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria;
2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;
3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Liquidatore successivamente all'aggiudicazione. Il Liquidatore, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

C) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'avviso di vendita, la relazione di stima, le planimetrie, documentazione fotografica e i PDL di autorizzazione alla vendita. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore di servizi telematici, sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata;
- c. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con inserimento di 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);
- d. 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cura e spese dell'aggiudicatario;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

INFORMA

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Liquidatore/Avv. Elisabetta Chiodi (con studio in Giulianova, TE, alla via Orsini n. 120, tel. 085.2031216, cell. 3471474316, mail avvchiodielisabetta@gmail.com, pec avvocatochiodi@pec.it), nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale, evidenziando inoltre che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea Spa, ai seguenti recapiti: tel 0586.20141 –email assistenza@astetelamatiche.it. I recapiti sono attivi dal Lunedì al Venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00;
- che la presente procedura è stata pubblicata sul PVP;
- che l'esperto stimatore è l'Arch. Valentino Di Pietro, con studio in Roseto degli Abruzzi, alla via Del Borgo n. 36, email arch.valentinodipietro@gmail.com, pec valentino.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 328.0979323;

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli della procedura dal rilascio della certificazione energetica di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

Si evidenzia, infine, che il presente avviso di vendita riguarda la vendita dell'intera quota di proprietà del bene immobile di due coniugi, proprietari per il 50% ciascuno.

Atteso che in capo ai predetti coniugi sono aperte due procedure di liquidazione controllata (la n. 4/2025 in capo al marito e la n. 5/2025 in capo alla moglie) per come disposto dall'unica sentenza n. 14/2025 (in quanto procedura familiare), la relativa liquidazione dell'immobile viene effettuata per l'intera proprietà con il presente e unico avviso di vendita, pure autorizzato nei PDL di entrambe le procedure.

Giulianova, 30.10.2025

IL LIQUIDATORE

Avv. Elisabetta Chiodi