TRIBUNALE DI TERAMO
G.E. Dott. Flavio Conciatori
PROCEDURA ESECUTIVA N. 36/2025 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO Dott. Diego D'Elpidio

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI I ESPERIMENTO

Il professionista delegato Dott. Diego D'Elpidio, con studio in Via M. Delfico, 6 – Notaresco (TE), iscritto nell'Albo dell'Ordine dei Commercialisti di Teramo;

– vista la delega del GE Dott. Flavio Conciatori del 24/09/2025 *ex lege* n. 302/1998;

– vista l'entrata in vigore del d.l. n. 83 del 2015, convertito in legge n. 132 del 2015;

– vista la pubblicazione in G.U. – serie Generale n.16 del 20 gennaio 2018 delle specifiche tecniche previste dall'art. 161-*quater* disp.att.c.p.c. e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex d.l. n. 83 del 2015 convertito con legge n. 132 del 2015;

– letto l'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015;

– letti gli atti del processo esecutivo R.G.E. 36/2025;

– creditore procedente: Condominio Paolo Borsellino, rappresentato e difeso dall'Avv. Roberto Di Mizio, con studio in Alba Adriatica (TE), alla Via Trieste n.45, pec roberto.dimizio@pec-avvocatiteramo.it

– letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;

– rilevato che va disposta la vendita;

– vista la relazione di stima dei beni pignorati;

– letti gli artt. 591-*bis* e 571 e ss. c.p.c.;

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., **il giorno 28/01/2026, alle ore 10:00,** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Diritti pari all'intero della piena proprietà (1/1) di appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Tortoreto (TE), località Lido, Via P. Borsellino n.14, ubicato al piano terra di un più ampio edificio residenziale.

Esso si compone di un locale di soggiorno con angolo cottura e tinello, una camera da letto, un ampio locale ripostiglio, bagno e disimpegno per una superficie complessiva lorda vendibile di mq 58,91 ca, oltre a balconi a due lati per la superficie complessiva di mq 16,81 circa.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio. Altezza interna dei locali 2,70 mt.

Le condizioni manutentive sono complessivamente buone.

Il bene confina in giro con vano scala comune, corte esterna b.c.n.c., altre proprietà, salvo altri e/o variati.

Il tutto è riportato al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Foglio 19, Particella 3277, Subalterno 2, Categoria A/2.

L'edificio è stato realizzato all'interno del Comparto in Zona "C2" (residenziale di espansione) del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Tortoreto, come risulta dai Permessi di Costruire n. 105/2004 del 11.06.2004 e n. 48/2007 del 24.03.2005.

L'immobile risulta **legittimamente edificato e conforme** agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Tortoreto. L'edificio è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n. 105/2004 del 11.06.2004 per la costruzione di fabbricato di civile abitazione in Zona "C2";
- Variante n. 48/2007 del 24.03.2005 in corso d'opera al precedente titolo;
- Certificato di Agibilità n. 78/2007 del 10.10.2008;
- Collaudo Statico depositato in data 15.06.2007;

L'unità immobiliare è conforme ai titoli edilizi e non presenta difformità edilizie.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione registrato in data 11.11.2021 opponibile alla presente procedura esecutiva. Il contratto, avente originaria scadenza al 31/10/2025, prevedeva l'obbligo di disdetta con preavviso di

sei mesi, che non risulta essere stato esercitato dal conduttore. Pertanto, ai sensi della normativa vigente, il rapporto locatizio deve intendersi tacitamente rinnovato per ulteriori quattro anni.

Sussistono pendenze condominiali per ratei insoluti.

Il bene è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Gli oneri fiscali, le imposte di trasferimento, le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) sono a carico dell'aggiudicatario. Il professionista delegato, interpellerà l'aggiudicatario circa la redazione dell'A.P.E., potendo incaricare un tecnico abilitato qualora l'aggiudicatario non vi provveda direttamente.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella C.T.U. a firma del Geom. Marcello Stampatori, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

L'immobile potrà essere visitato, previa prenotazione da effettuare esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accompagnati dal Custode dei beni pignorati:

- Dott. Diego D'Elpidio, tel 3935361994 – email: studiodelpidio9@gmail.com

Il LOTTO UNICO è posto in vendita al seguente prezzo:
Prezzo base d'asta: € 76.000,00 (euro settantaseimila/00)
Offerta Minima: € 57.000,00 (euro cinquantasettemila/00)
Rilancio Minimo: € 1.000,00 (euro mille/00) o multipli

D E T E R M I N A

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

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.
Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it
Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott. Diego D'Elpidio

OFFERTA

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (*https://pvp.giustizia.it/pvp/*), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica www.astetelematiche.it, cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente 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, cui espressamente si rinvia.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita.

L'offerta deve contenere:

– i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

– l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

– l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

– il numero o altro dato identificativo del lotto;

– l'indicazione dei referenti della procedura;

– la descrizione del bene;

– la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

– i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Si precisa che l'offerta può essere presentata esclusivamente 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.; Ove l'offerente, fosse diverso dal presentatore, quest'ultimo dovrà essere munito di procura notarile e, nel caso in cui si trattasse di avvocato per persona da nominare, anche quest'ultimo dovrà essere munito di procura notarile. La mancata coincidenza tra presentatore e offerente, in assenza di procura nelle forme di legge, comporta l'inammissibilità dell'offerta;

– l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (importo, data, ora, numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice

IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Qualora la banca utilizzi come codice identificativo della transazione il "codice TRN" (30 caratteri alfanumerici), il CRO è individuabile nelle 11 cifre comprese tra il 6° e il 16° carattere del TRN. Se il modulo non consente l'inserimento di lettere o caratteri speciali, l'offerente potrà indicare l'intero codice numerico del TRN per evitare errori;

– la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

Il modulo telematico ministeriale provvede automaticamente alla compilazione dei dati identificativi della procedura, del lotto, della descrizione del bene e dell'orario di vendita, ai sensi dell'art. 12, comma 3, D.M. 32/2015. L'offerta deve riassuntivamente contenere i dati elencati 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

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

– una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

– la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

– se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). L'acquisto effettuato da un coniuge ricade comunque nella comunione legale dei beni. Se l'offerta è presentata da uno solo dei coniugi, deve essere allegata procura notarile del coniuge non sottoscrittore; se l'offerta è congiunta, è sufficiente autodichiarazione di entrambi o estratto autenticato dell'atto di matrimonio o della convenzione patrimoniale.;

– se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutalare;

– se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da soggetto diverso dal legale rappresentante della società, deve essere allegata delibera assembleare autorizzativa, nonché procura speciale o generale rilasciata dal legale rappresentante;

– se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità;

– se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio).

– se il soggetto 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.

– l'espressa dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima, dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

– sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

– oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4, e 13 d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente).

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, d.m. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) 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;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si rappresenta inoltre che, esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato diego.delpidio@pec.commercialisti.it; nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, d.m. n. 32 del 2015, 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 e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta. L'invio dell'offerta deve essere effettuato utilizzando l'indirizzo PEC indicato dal Presentatore.

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., in caso contrario, l'offerta verrà dichiarata inammissibile. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, **nella misura del 10% del valore a base dell'esperimento d'asta**, deve essere versato (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato a Tribunale di Teramo Procedura Esecutiva n. 36/2025 e acceso presso la BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella, filiale di Teramo, con il seguente codice **IBAN**: **IT90K0847315302000000158321,** causale "Asta".

La cauzione dovrà risultare versata con modalità telematiche, secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c., entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Alle operazioni di vendita possono partecipare esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi nell'inizio delle operazioni non costituiscono causa di invalidità delle stesse né motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

Le offerte non conformi al presente avviso o alle prescrizioni della delega saranno dichiarate inefficaci.

Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.it: almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione; un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

– verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

– verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati. Non potrà in alcun caso ammettere alla gara soggetti che, pur avendo versato la cauzione, non abbiano validamente depositato l'offerta telematica secondo le modalità prescritte;

– procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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.

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

- ove ciò sia richiesto dai creditori o dal debitore e ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; deve applicarsi in ogni caso la previsione di cui all'art. 506 co. I c.p.c.
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

- 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; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo finale sia inferiore al valore dell'immobile riportato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, sempre in assenza di istanze di assegnazione, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in via gradata:

a) il maggior prezzo offerto;
b) la priorità temporale di deposito dell'offerta.

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

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative a qualunque esperimento di vendita con esito positivo, sarà tenuta l'udienza per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore;

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento.

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 in giorno festivo, al primo successivo non festivo;

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal delegato della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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

Non verranno ritenute ammissibili offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

Nell'ipotesi in cui un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Si applica l'art. 583 co. II c.p.c.

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 26/2/2015.

ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà a deliberare sull'istanza di assegnazione, che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., nei casi espressamente previsti dall'ordinanza di vendita e dalla legge, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) qualora la vendita non abbia avuto luogo per assenza assoluta di offerte, si procederà all'esame dell'istanza di assegnazione eventualmente proposta dal creditore procedente o intervenuto ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) se, nel primo esperimento di vendita, è stata presentata un'unica offerta d'importo inferiore, nei limiti di un quarto, rispetto al valore d'asta indicato nell'avviso, il delegato procederà secondo quanto previsto dall'ordinanza:

- se sussistono specifiche circostanze che possano condurre a un possibile miglior realizzo, disporrà un ulteriore esperimento di vendita alle medesime condizioni;

- in presenza di tempestiva istanza di assegnazione, il bene sarà assegnato a favore del creditore istante ad un prezzo almeno pari al valore d'asta.

Negli esperimenti successivi al primo, in caso di unica offerta inferiore nei limiti di un quarto al valore d'asta, il bene:

- sarà assegnato al creditore che abbia proposto istanza di assegnazione;
- ovvero, in mancanza di istanza, sarà aggiudicato all'unico offerente.

c) in presenza di più offerte ammissibili, se il prezzo finale risultante dall'esito della gara telematica asincrona — ovvero, in mancanza di rilanci, il miglior prezzo offerto o quello presentato per primo — risulti inferiore al valore d'asta e sia stata proposta istanza di assegnazione, non si procederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c., secondo quanto stabilito dall'ordinanza.

In ogni caso, il delegato applicherà le disposizioni di cui agli artt. 506, 588, 589 e 590 c.p.c. nonché quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza di vendita telematica asincrona, procedendo agli adempimenti necessari alla trasmissione degli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

PUBBLICITÀ

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-*bis* c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ex art. 490 c.p.c., ove sanno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
2. pubblicazione sul sito web www.astegiudiziarie.it, nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore di servizi telematici, sul sito istituzionale del Tribunale di Teramo (www.tribunale.teramo.giustizia.it) sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata.
3. pubblicazione sui siti internet "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.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, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con inserimento di link di collegamento ai siti internet di cui ai punti 1 e 2 che precedono.
4. pubblicazione tramite "Comunic'Arte s.r.l.", nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo – sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione 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.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo, dedotta la cauzione prestata e comprensivo degli oneri accessori, dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato al Tribunale di Teramo, procedura esecutiva n. 36/2025 R.G.E.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

In caso di esistenza di un creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.), il professionista delegato, previa verifica dell'effettività e della regolarità formale del privilegio fondiario, comunicherà all'aggiudicatario che il 70% del prezzo di aggiudicazione — ovvero, se inferiore, della parte del credito assistita da garanzia fondiaria — limitatamente alla quota del ricavato riferibile al debitore esecutato e destinata alla distribuzione, dovrà essere versato direttamente al creditore fondiario.

Il creditore rilascerà immediata quietanza al delegato; l'aggiudicatario dovrà consegnare presso lo studio del professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

La restante parte del credito fondiario sarà soddisfatta in sede di distribuzione del ricavato.

Nel termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (ex art. 585 c.p.c., c.d. dichiarazione antiriciclaggio).

PRECISAZIONI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, ricorrere alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.

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

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà avviata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario su ordine del Giudice;

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

La vendita sarà assoggettata al regime fiscale applicabile in base alle disposizioni di legge (imposta di registro o IVA, ove dovuta) e alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario nei limiti consentiti.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Dott. Diego D'Elpidio, Codice Fiscale DLPDGI94R24A488X, con studio in Via M. Delfico, 6 – Notaresco (TE), tel. 0858980164, email studiodelpidio9@gmail.com, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita e fornire ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Si avvisano gli interessati a presentare offerta di acquisto che hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita.

Si comunica inoltre che, in caso di aggiudicazione, entro il termine di giorni cinque dal versamento del saldo prezzo, il professionista delegato trasmetterà ai creditori (procedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si avverte sin da ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Si invitano altresì:

1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;

2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;

3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, commi 2 e 3, c.c., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

4) i creditori a trasmettere, se non già presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare modo per i crediti ipotecari e privilegiati; in difetto, il credito sarà riconosciuto in via chirografaria.

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;
- che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
- che qualora non venga versata ai delegati 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.
- che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, i custodi inizieranno ovvero continueranno le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti e/o dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Roseto degli Abruzzi, li 21/11/2025

Il professionista delegato
Dott. Diego D'Elpidio

Fallimenti e ASTE