

AVVISO DI VENDITA
TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa D'Ignazio
Procedura esecutiva immobiliare n. 85/2025 R.G.E.

Custode giudiziario avv. Cinzia Di Antonio - tel. 347/3789442 - mail cinzia.diantonio@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'avv. Cinzia Di Antonio nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza dell'8/7/2026

AVVISA CHE

tramite il portale Internet del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA il **giorno 16 dicembre 2026 alle ore 15,30**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Matteotti 72, piano S1-3-4 Il compendio immobiliare ha per oggetto i diritti di piena proprietà pari a 1/1 su unità immobiliare, al piano terzo, adibito ad appartamento e fondaco al piano seminterrato oltre ad un piano quarto sottotetto, di un fabbricato di maggiore consistenza denominato "Condominio Vibrata Due", di cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato, per complessivi n. 7 abitazioni, n. 3 negozi, n. 6 garage e n. 2 magazzini. L'appartamento avente accesso dalla scalinata condominiale è composto da: soggiorno/pranzo, cucina, bagno, due camere da letto e tre balconi a livello. All'interno del locale soggiorno/pranzo, insiste una scalinata a vista in acciaio e legno per il collegamento del piano quarto soffitta/sottotetto che a sua volta consta di un locale di disimpegno e scalinata, una camera da letto, bagno locale di sgombero, ripostiglio e locale sottotetto. Il piano quarto/sottotetto è raggiungibile altresì anche dalla scalinata condominiale ed ascensore, con ingresso indipendente dall'appartamento del piano terzo. Il compendio immobiliare è contraddistinto con l'interno 5 l'appartamento al piano terzo e interno 7 l'immobile soffitta/sottotetto al piano quarto. Mentre il locale fondaco al piano seminterrato è contraddistinto con fondaco 1. L'immobile è situato nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (Teramo), Corso Matteotti al civico 72, in zona centrale della cittadina di Sant'Egidio, dove sono collocati tutti i servizi sia primario che secondario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 244, Sub. 8, Categoria A2, superficie catastale 127 mq, rendita Euro 542,28, Piano S1-3 - Fg. 14, Part. 244, Sub. 10, Categoria C2, superficie catastale 64 mq, rendita Euro 139,49, Piano 4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Corrispondenza catastale

Per quanto risulta dall'elaborato peritale esiste la corrispondenza tra i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con l'attuale partita catastale. Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto per effetto della ristrutturazione effettuata di cui all'ultimo titolo edilizio e la fusione dell'appartamento con il piano sottotetto, tramite realizzazione della scala interna. Si faccia anche riferimento alle visure storiche allegate. Si segnala che occorre riproporre variazione catastale che tenga conto di tali trasformazioni.

Stato conservativo

Per quanto risulta dall'elaborato peritale, lo stato di conservazione degli immobili risulta, nel suo complesso, buono, in quanto ristrutturato sia l'appartamento che il piano quarto soffitta/sottotetto, sia per la ristrutturazione delle facciate eseguita nell'anno 2006. Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata alla perizia.

Parti comuni

Come per legge. L'immobile fa parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Vibrata Due". Si faccia riferimento al regolamento di condominio indicato nell'atto a rogito notaio Dott.ssa Ornella Maria De Virgilis in data 01/04/1983 rep. 1808/864 registrato a Teramo in data 18/04/1983 al n. 1109.

Servitù, censo, livello, usi civici

Gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Le unità immobiliari sono situate al piano terzo l'appartamento, al piano seminterrato il fondaco e al piano quarto/sottotetto il locale soffitta/sottotetto, di un fabbricato di maggiore consistenza, di quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato e quarto piano (quinto livello) sottotetto, adibito principalmente a civile abitazione, ha una giacitura a forma di "L", con il piano terra a destinazione commerciale. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio con interposti solai di interpiano in latero cemento, la copertura è a falde del tipo a padiglione in c.a. con abbaini su tutti i lati. L'area esterna condominiale è pavimentata per la maggior parte con pavimentazione in cemento industriale e rampa d'accesso al piano seminterrato anch'esso in cemento. Il vano scala è provvisto di ascensore garantendo l'accesso a tutti i piani del fabbricato compreso il seminterrato (accesso ubicato nel pianerottolo intermedio tra il piano terra e il piano seminterrato) e il piano sottotetto, risulta pavimentato in marmo, ringhiera in ferro con corrimano in legno. L'unità immobiliare (appartamento) è composta da: soggiorno/pranzo, cucina, bagno, n. 2 camere da letto, disimpegno e tre balconi a livello. All'interno del soggiorno/pranzo, insiste una scalinata a vista a due rampe realizzata in acciaio con pedate in legno, che consente l'accesso al piano quarto/sottotetto, il quale si compone di: camera da letto, bagno,

locale di sgombero e un vasto ambiente centrale destinato zona relax che comprende anche la scalinata protetta da balaustra in alluminio e vetro. La pavimentazione di tutte le stanze è in parquet compreso il piano soffitta/sottotetto, mentre la cucina è pavimentata in travertino formato cm. 30*30, la pavimentazione del bagno al piano terzo è in monocottura formato cm. 20*20 e rivestimento formato cm. 10*10, la pavimentazione ed il rivestimento del bagno al piano quarto soffitta/sottotetto è in monocottura con tessere formato cm. 3*3, i balconi sono pavimentati con gres e perimetrato da parapetto in cemento armato sormontato da corrimano in ferro. Il locale bagno al piano terzo è dotato di sanitari non sospesi: bidet, w.c., lavandino e doccia, mentre il locale bagno al piano quarto soffitta/sottotetto è dotato di sanitari sospesi: w.c., lavandino e doccia. Il riscaldamento è del tipo autonomo e suddiviso per piano alimentato a gas metano con due caldaie murali, ubicate nel balcone per l'appartamento al piano terzo e nel locale ripostiglio per i locali al piano soffitta/sottotetto e relativi radiatori interni a colonna in ghisa, per entrambi i piani. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono tutti in legno laccate a battente, mentre quelli esterni del tipo in legno con relativi avvolgibili in pvc con cassonetti interni; Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico sottotraccia non dotato di certificazione, l'impianto idrotermico di vecchia cognizione. L'unità immobiliare destinata a fondaco è dotata di pavimentazione in massetto in calcestruzzo, porta a battente in lamiera zincata.

Si fa in ogni caso riferimento all'elaborato peritale del geom. Sorgentone Felice, il cui contenuto è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita e del cui contenuto gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

Stato di occupazione

L'immobile è utilizzato dagli esecutati, i quali risultano ivi residenti.

Normativa urbanistica

Per quanto risulta dalla relazione dell'esperto stimatore, per quanto desumibile dal geoportale urbanistico del Comune di Sant'Egidio Alla Vibrata (SIT), l'area sulla quale insiste l'intero stabile ivi compresa l'area scoperta ricade, nel vigente P.R.E. in zona B1.1 art. 49 n.t.a. -tessuto compatto-.

Regolarità edilizia

Per quanto risulta dalla relazione dell'esperto stimatore, per quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione del fabbricato di cui l'appartamento al terzo piano, i locali soffitta al piano quarto/sottotetto e il locale fondaco al piano seminterrato ne fa parte sono stati rilasciati dal Comune di Sant'Egidio Alla Vibrata (Teramo) i seguenti titoli edilizi:

- in data 30.05.1977 Licenza Edilizia n. 1644 avente per oggetto "costruzione fabbricato a 4 piani oltre seminterrato e tetto";
- in data 05.02.1981 Concessione Edilizia n. 0195 avente per oggetto "Ampliamento piano interrato fabbricato autorizzato in data 30.05.1977 n. 1644";
- in data 15.04.1986 Autorizzazione "Variante alla c.e. 1644 del 30.05.1977 e c.e. 0165 del 5.2.1981";

- in data 09.12.1988 Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità P.E. 0195;
- in data 13.04.2005 Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 5534 avente per oggetto “Lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione appartamento”;
- in data 31.05.2005 prot. 8524 richiesta P.d.C. per recupero abitativo sottotetto. La pratica edilizia non è stata portata a termine;
- in data 04.08.2006 Denuncia di Inizio Attività prot. n. 12506 avente per oggetto “Esecuzione lavori di ristrutturazione, mediante risanamento conservativo fabbricato condominiale” a nome di tutti i condomini facenti parte del Condominio Vibrata Due.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In occasione del sopralluogo da parte del CTU sono state accertate difformità tra quanto assentito con l’ultimo titolo edilizio, rappresentato dalla Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5534 del 13.04.2005 avente per oggetto “Lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione appartamento”, per la realizzazione di un box di copertura della caldaia realizzata sul balcone del piano terzo, cambio di destinazione d’uso del piano quarto/sottotetto da soffitta ad abitazione e lievi modifiche alla tramezzatura interna sia del piano terzo (appartamento) che al piano quarto/sottotetto (soffitta). Dette difformità dovranno e potranno essere sanate, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure e spese con apposita pratica edilizia o al contrario ripristinare lo stato assentito.

Vincoli od oneri condominiali

Alla data del 3/9/2026 e come da comunicazione a mezzo PEC dell’Amministratore del Condominio “Vibrata Due” di pari data, sono stati accertati le seguenti morosità:

- € 793,75 esercizio straordinario 2026 (periodo 01.03.2026/30.06.2026);
- € 1.111,56 scaduto esercizio ordinario 25/26 (periodo 01.05.2025/30.04.2026);
- € 1.211,56 esercizio ordinario 2026/2027 (periodo 01.05.2026/30.04.2027).

Con invito a consultare anche quanto riportato nella relazione dell’esperto stimatore.

L’immobile è soggetto a regolamento di condominio.

PREZZO BASE D’ASTA € 94.000,00 (euro novantaquattromila/00);

offerta minima per la partecipazione all’asta è di € 70.500,00 (prezzo base ridotto del 25%).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **€ 2.000,00** (duemila/00).

LOTTO 3 (composto da Bene n. 3 e Bene n. 4)

Bene n. 3

- Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61. Il bene ha per oggetto i diritti di piena proprietà pari a 1/1 su terreno, in adiacenza ai fabbricati di cui al bene n. 4 del lotto 3 insiste un appezzamento di terreno, individuato al foglio 24 particelle 220, 221, 225, 226, 228, 229, 230, 233 e 434, del Comune di Civitella del Tronto, frazione Favale Via Tavolaccio. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di mq. 19.421, uno sviluppo regolare ed una giacitura in pendenza. Il terreno, privo di recinzione, attualmente coltivato in parte a seminativo arborato, parte avente destinazione vigneto e parte ad uliveto con essenze arboree costituite da circa 220 ulivi maturi e destinazione urbanistica quasi interamente agricola. Il bene è situato nel Comune di Civitella del Tronto (Teramo) frazione Favale, Via Tavolaccio al civico 61, in un piccolo agglomerato ed a Km. 5,0 dall'agglomerato di Garrufo (Teramo) dove insistono tutti i servizi sia primari che secondari. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area a parcheggio pubblico, ubicata nel lato opposto della Via Tavolaccio, antistante la Chiesa di Santa Chiara. Identificato al catasto Terreni - Fig. 24, Part. 220, Porz. AA, Qualità ULIVETO - Fig. 24, Part. 220, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fig. 24, Part. 221, Qualità ULIVETO - Fig. 24, Part. 225, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fig. 24, Part. 225, Porz. AB, Qualità ULIVETO - Fig. 24, Part. 225, Porz. AC, Qualità Vigneto - Fig. 24, Part. 226, Qualità Vigneto - Fig. 24, Part. 228, Qualità Seminativo arborato - Fig. 24, Part. 229, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 230, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 233, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 434, Qualità AREA RURALE.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 52.436,70.

Il totale stimato per i terreni, in cifra tonda ammonta ad € 52.436,00 di cui:

- terreno avente destinazione urbanistica B2 edificabile di superficie catastale di mq. $532 * € 30,00 / \text{mq.} = € 15.960,00$;
- terreno avente destinazione urbanistica E1 uliveto di superficie catastale di mq. $4.500 * € 4,90 = € 22.086,00$;
- terreno avente destinazione urbanistica E1 destinato a seminativo e seminativo arborato di superficie catastale di mq. $14.386 * € 1,00 = € 14.390,00$.

Nella relazione notarile è stato inserito la provenienza degli immobili l'atto di divisione a rogito notaio Dott. Biagio Ciampini in data 27/12/1991 rep. 74168 trascritto a Teramo in data 27/01/1992 ai nn° 2135/1971 e non il successivo atto di donazione a rogito notaio Dott. Biagio Ciampini in data 27/12/1991 rep. 74169 trascritto a Teramo in data 27/01/1992 ai nn° 2133/1969.

Il bene viene posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella relazione di stima, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Corrispondenza catastale

Esiste la corrispondenza tra i dati catastali dell'unità immobiliare con l'attuale partita catastale. Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere. La relazione di stima, per ciò che riguarda i terreni, tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.)

Stato conservativo

Il terreno risulta essere coltivato dagli attuali proprietari.

Parti comuni

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale, pertanto non risultano individuate allo stato attuale parti comuni.

Servitù, censo, livello, usi civici

Non sono stati rilevati usi civici.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Il bene ha per oggetto i diritti di piena proprietà pari a 1/1 su terreno, in adiacenza ai fabbricati di cui al bene n. 4 del lotto 3 insiste un appezzamento di terreno, individuato al foglio 24 particelle 220, 221, 225, 226, 228, 229, 230, 233 e 434, del Comune di Civitella del Tronto. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di mq. 19.421, uno sviluppo regolare ed una giacitura in leggera pendenza. Il terreno, privo di recinzione, attualmente coltivato in parte a seminativo, parte avente destinazione e parte ad uliveto con essenze arboree costituite da circa 220 ulivi maturi. L'accesso ai terreni è consentito sia dall'immobile di cui al bene 4 del lotto 3 e sia dalla Strada Comunale. Il bene è situato nel Comune di Civitella del Tronto (Teramo) frazione Tavolaccio, strada Comunale Via Tavolaccio al civico 61, in un piccolo agglomerato ed a Km. 5,0 dall'agglomerato di Garrufo (Teramo) dove insistono tutti i servizi sia primari che secondari. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area a parcheggio pubblico ubicata nelle immediate vicinanze e sul lato opposto dell'ingresso dei terreni e sulla pubblica via.

Stato di occupazione

I terreni sono nella disponibilità degli attuali proprietari.

Normativa urbanistica

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Civitella del Tronto prot. n. 0010125/2025 del 17/10/2025 e secondo quanto indicato in perizia, il compendio immobiliare ricade nel PRG IN ADOZIONE in: - fg. 24 particella 220 di una superficie catastale complessiva mq. 2.500, per circa mq. 480 in zona B2 -tessuto estensivo- art. 50 e per circa mq. 2.020 in zona E1 -produzione agricola- art. 74; - fg. 24 particella 225 di una superficie catastale complessiva mq. 6.992, per circa mq. 42 in zona B2 -completamento- art. 28.b e per circa mq. 6.950 in zona E1 -agricola- art. 33.10; - fg. 24 particella 434 di una superficie catastale complessiva mq. 10 per tutta la superficie insiste in zona B2 -tessuto estensivo- art. 50. - fg. 24 particelle 221 - 226 - 228 - 229 - 230 e 233 per una superficie catastale complessiva di mq. 9.919 insistono in zona E1 -produzione agricola- art. 74. Vedasi Certificato di destinazione urbanistica allegato, n. Reg. 4439 prot. 10125 del 17/10/2025.

Regolarità edilizia

Sul terreno non sono presenti manufatti.

Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto ed a spese condominiali.

Bene n. 4

- Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tivolaccio 61. Il compendio immobiliare ha per oggetto i diritti di piena proprietà pari a 1/1 su unità immobiliare, consistente in fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano secondo/sottotetto, per complessivi quattro livelli, nella relazione dell'esperto stimatore viene individuato come immobile "B". Annessi al fabbricato descritto in precedenza, insistono due manufatti, di cui uno ubicato a nord del fabbricato principale, costituito dal solo piano terra, avente destinazione di garage e fondaco, nella relazione dell'esperto stimatore viene individuato come immobile "A" ed un ulteriore manufatto ubicato a sud del fabbricato principale, costituito dal solo piano terra, avente destinazione di portico e fondaci, nella relazione dell'esperto stimatore viene individuato come immobile "C". Il tutto edificato su un'area di terreno della superficie catastale di mq. 2550. Il compendio immobiliare è situato nel Comune di Civitella del Tronto, frazione Favale, Via Tivolaccio al civico 61, in un piccolo agglomerato ed a Km. 5,0 dall'agglomerato di Garrofo (Teramo) dove insistono tutti i servizi sia primari che secondari. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area a parcheggio pubblico ubicata nel lato opposto alla strada comunale antistante la chiesa di Santa Chiara. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 222, Sub. 4, Categoria C2, superficie catastale 51 mq, Rendita euro 63,63, Piano T - Fg. 24, Part. 222, Sub. 5, Categoria C6, superficie catastale 46 mq, Rendita euro 53,40, Piano T - Fg. 24, Part. 222, Sub. 6, Categoria A2, superficie catastale 462 mq, Rendita euro 968,36, Piano S1-T-1-2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 191.427,50.

Nella relazione notarile è stato inserito la provenienza degli immobili l'atto di divisione a rogito notaio Dott. Biagio Ciampini in data 27/12/1991 rep. 74168 trascritto a Teramo in data 27/01/1992 ai nn° 2135/1971 e non il successivo atto di donazione a rogito notaio Dott. Biagio Ciampini in data 27/12/1991 rep. 74169 trascritto a Teramo in data 27/01/1992 ai nn° 2133/1969.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Non esiste la corrispondenza tra i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con l'attuale partita catastale, in quanto gli immobili riportati nel pignoramento, notificato in data 08/04/2025 rep. 1109, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/04/2025 ai nn. 6748/5087 di formalità (Immobile sito in Civitella del Tronto (TE) alla Zona Tavolacci n. 61, identificato al NCEU del già menzionato Comune al F. 24, p.la 222, sub 3, Cat. A/2, cons. 15 vani), nonché nella Relazione notarile datata 5 maggio 2025 (Abitazione di tipo civile, consistenza vani 15, zona Tavolacci n. 61. In catasto di detto Comune al foglio 24 particella 222 subalterno 3) la relativa consistenza catastale è stata soppressa (fg. 24 p.la 222 sub 3) generando i subalterni: 4 di categoria C/2 di mq. 44; 5 di categoria C/6 di mq. 47 e sub 6 di categoria A/2 di 15 vani. Tale variazione catastale è stata presentata con metodologia docfa in data 31/10/2025 pratica TE0113605 in atti in data 03/11/2025 per divisione-ristrutturazione. Si specifica quindi che la variazione catastale è avvenuta successivamente alla data del pignoramento e della relazione notarile. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, tranne la graficizzazione di un pilastro del portico fg. 24 p.la 222 sub 4.

Stato conservativo

Lo stato di conservazione degli immobili, risulta, nel suo complesso buono, in quanto ristrutturato di recente sia l'immobile principale destinato ad abitazione (immobile "B") che l'immobile destinato a garage (immobile "A") anche se allo stato attuale la ristrutturazione non è stata completata internamente. Lo stesso dicasi per l'immobile destinato a portico e fondaci (immobile "C"). Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata alla perizia.

Parti comuni

Come per legge. Gli immobili non fanno parte di un complesso condominiale. Si faccia riferimento, per quanto possibile, anche all'elaborato planimetrico catastale.

Servitù, censo, livello, usi civici

L'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale in Via Tavolaccio n. 61 della frazione Favale del Comune di Civitella del Tronto, costituito da tre corpi di fabbrica, ovvero: un corpo di fabbrica

(denominato nella perizia dell'esperto stimatore immobile "A"), a giacitura rettangolare, costituito dal solo piano terra e destinato a garage; un corpo di fabbrica (denominato nella perizia dell'esperto stimatore immobile "B"), a giacitura pressoché rettangolare, costituito da quattro livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto, e destinato ad abitazione; un corpo di fabbrica (denominato nella perizia dell'esperto stimatore immobile "C"), a giacitura a forma di elle, costituito dal solo piano terra. Il tutto realizzato su lotto di terreno della superficie catastale di mq. 2550 (foglio 24 particella 222), per buona parte in piano, posizionati parallelamente alla Via Tavolaccio e distanziati dalla stessa di circa mt. 5,00 gli immobili "A" e "B" e di circa mt. 16,00 l'immobile "C". L'area confina direttamente sia a nord che ad est con i terreni agricoli descritti nel presente lotto 3 ed indicati come bene 3.

IMMOBILE "A". Il corpo di fabbrica, denominato immobile "A" nella perizia dell'esperto stimatore, a giacitura rettangolare, costituito dal solo piano terra a destinazione garage e fondaco comunicanti, con ingresso carrabile sul lato corto dello stesso esposto ad ovest, con distanza di circa mt. 5,00 dalla Via Tavolaccio. Si presenta con struttura portante con telaio in c.a. e tamponatura in laterizio, fondazione a platea in c.a., copertura a doppia falda il locale garage ed in piano il locale fondaco, in latero-cemento ad armatura lenta con sovrastante manto di tegola/coppo il locale garage e con doppia guaina, la seconda ardesiata il locale fondaco. L'ingresso carrabile è costituito da serranda basculante, mentre gli infissi sono in alluminio. Si rappresenta che, lo stato di fatto risulta rifinito per quanto riguarda l'esterno, mentre risulta al grezzo l'interno dei locali, manca da completare sia il massetto che la pavimentazione, gli intonaci e l'impianto elettrico sono state poste in opera solamente i corrugati. Il manufatto è stato oggetto della demolizione e ricostruzione di cui agli "Interventi volti al miglioramento sismico dell'edificio per civile abitazione, demolizione e ricostruzione annesso e centrale termica, danneggiati dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi". Per cui lo stato di fatto risulta incompleto per quanto riguarda l'interno.

IMMOBILE "B". Il corpo di fabbrica, denominato immobile "B", nella perizia dell'esperto stimatore, a giacitura pressoché rettangolare, costituito da quattro livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto, destinato a civile abitazione. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura portante in mattoni con interposti solai di interpiano in latero cemento, la copertura in parte è a falde del tipo a mezzo padiglione in legno e in parte a terrazza praticabile, la distribuzione dei vari livelli è assicurata da scalinata interna, ubicata in posizione centrale ed addossata alla parete ovest. Il piano seminterrato si compone di un unico locale destinato a cantina, con accesso dalla scalinata ad unica rampa, il locale risulta posizionato all'angolo nord/ovest del fabbricato, sottostante alla camera da letto e il bagno del piano terra, le pareti sono in cemento armato prive di intonaco, la pavimentazione sia del locale che della scala risultano allo stato grezzo senza massetto e relativo pavimento. Il solaio tra il piano seminterrato e il piano terra è costituito da travetti in ferro e voltine in mattoni.

Il piano terra si compone di: ingresso, n. 2 disimpegni, n. 3 camere da letto, sala da pranzo, bagno, ripostiglio, magazzino (con accesso sia dall'interno che dall'esterno), vano scala a doppia rampa per il

raggiungimento del piano primo e il collegamento al piano seminterrato e locale tecnico in aderenza sull'angolo nord/est con ingresso indipendente dall'esterno. La pavimentazione degli ambienti è costituita da gres porcellanato effetto legno, formato cm. 63*18, il vano scala presenta pavimentazione in travertino di formato cm. 27*60 i pianerottoli, il bagno con pavimentazione in gres porcellanato effetto legno, formato cm. 63*18, rivestimento in ceramica formato cm. 40*20, dotato di vasca da bagno, bidet, w.c. e lavabo. Il locale sala da pranzo presenta in parte un rivestimento in ceramica formato cm. 50*20 di colore bianco per un'altezza di cm. 175 da terra. Le porte interne risultano in legno laccate di colore bianco a battente. Gli infissi esterni, finestre e porte/finestre sono costituiti da alluminio a taglio termico, doppio vetro, le finestre sono munite di inferriate. Il solaio tra il piano terra e il primo, costituito da travetti in ferro e voltine in mattoni è stato ribassato con pannello di controsoffittatura in cartongesso. A talune pareti sono state applicate una controparete in cartongesso. Il piano Primo si compone di: disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno, cucina, soggiorno, vano scala a doppia rampa per il raggiungimento del piano secondo/sottotetto e terrazza a livello. La pavimentazione degli ambienti è costituita da gres porcellanato effetto legno, formato cm. 63*18, la terrazza è pavimentata in gres formato cm. 20*20 il vano scala presenta pavimentazione in travertino di formato cm. 27*60 i pianerottoli, il bagno con pavimentazione in gres porcellanato effetto legno, formato cm. 63*18, rivestimento in ceramica formato cm. 40*20, dotato di doccia, bidet, w.c. e lavabo tutti del tipo sospeso. Le porte interne risultano in legno laccate di colore bianco a battente. Gli infissi esterni, finestre e porte/finestre sono costituiti da alluminio a taglio termico, doppio vetro, le finestre sono munite di persiane. Il solaio tra il piano primo e il secondo/sottotetto, costituito da solaio in latero cemento è stato ribassato con pannello di controsoffittatura in cartongesso. Il piano secondo/sottotetto si compone di quattro locali destinati a soffitta, un ripostiglio ed una terrazza a livello. I locali si presentano allo stato grezzo sia per quanto riguarda le pareti che la pavimentazione, inoltre il locale ripostiglio non è completato. Le pareti sono in mattoni, la copertura in legno con sovrastante tegola/coppo, porta/finestra. L'illuminazione è assicurata da una porta verso la terrazza e n. 4 lucernari, non vi è nessuna dotazione impiantistica. La terrazza è pavimentata ed i relativi parapetti sono in muratura sormontato da ringhiera in ferro. L'intero immobile è stato concepito come unica unità immobiliare, per cui la dotazione impiantistica, sia elettrica, idrica e termica è del tipo centralizzata. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento, alimentato a gas e caldaia ibrida, ubicata nel locale tecnico al piano terra, collegata ad impianto fotovoltaico in copertura, con n. 8 moduli da 460 wp per complessivi 3,68 Kw. L'alimentazione del gas metano con serbatoio posizionato sul giardino, il quale risulta dismesso, per cui nella recente ristrutturazione la linea di adduzione è presente fino al serbatoio, ma non è stato allacciato in attesa della sostituzione dello stesso. L'impianto elettrico dell'intero immobile è stato realizzato ex novo nella recente ristrutturazione, risulta carente in taluni elementi, inoltre il misuratore della corrente elettrica (contatore) non è attivo a causa di morosità nei confronti dell'ente gestore. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione di cui agli "Interventi volti al miglioramento sismico dell'edificio per

civile abitazione, demolizione e ricostruzione annesso e centrale termica, danneggiati dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi”.

Considerato che i lavori furono iniziati in data 23/02/2022 e successiva istanza di proroga di 36 mesi della fine lavori, istanza in data 10/01/2025 prot. 1999 del 13/02/2025, i lavori sono stati condotti senza interruzioni con dichiarazione di fine lavori in data 04/11/2025 prot. 14023 del 04/11/2025. Nello stato di fatto i lavori sono stati conclusi salvo alcune finiture a livello impiantistico e sistemazione del locale ripostiglio del sottotetto, non sono stati rilasciati le certificazioni degli impianti. Per cui in occasione del sopralluogo dell'esperto stimatore non è stato potuto accertare la funzionalità degli impianti, in quanto gli allacci sia elettrico, di riscaldamento ed acqua calda sanitaria non sono completati per mancanza del serbatoio di accumulo del gas e la disattivazione del misuratore (contatore) dell'energia elettrica. Inoltre, la ditta appaltatrice dei lavori, stava operando le prove di allagamento della terrazza del piano primo, onde verificare la provenienza delle infiltrazioni del locale sala da pranzo sottostante, per mettere in atto tutte le opere necessarie alla impermeabilizzazione della terrazza. Inoltre, la vasca da bagno del servizio igienico del piano terra è ancora da montare la rubinetteria. Al momento del sopralluogo dell'esperto stimatore si sono evidenziate abbondanti bagnatura sia dei muri perimetrali che del solaio del locale sala da pranzo. Di tale difetto costruttivo, prudenzialmente si terrà conto nella stima dell'immobile.

IMMOBILE “C”. Il corpo di fabbrica, a giacitura a forma di elle, costituito dal solo piano terra è destinato a portico e fondaci. Il fabbricato è stato realizzato con struttura mista con muratura portante in muratura di mattoni a doppia testa e copertura parte a doppia falda con soletta in cemento armato e parte in latero-cemento ad armatura lenta con sovrastante manto di tegola/coppo su fondazione a platea in c.a.. Il manufatto si compone di un portico e n. 2 locali destinati a fondaco. Il manufatto è privo di infissi e pavimentazione.

Stato di occupazione

L'immobile è utilizzato dagli esecutati, i quali lo detengono a disposizione, in virtù del fatto che, a fronte dei lavori di “Interventi volti al miglioramento sismico dell'edificio per civile abitazione, demolizione e ricostruzione annesso e centrale termica, danneggiati dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi” iniziati in data 23/02/2022 prot. 1522 del 21/02/2022 e proroga straordinaria di 36 mesi in data 13/02/2025 prot. 1999 e fine lavori in data 04/11/2025 prot. 14023, gli stessi seppur formalmente conclusi, la ditta appaltatrice deve ancora sistemare alcune rifiniture e sistemare l'impermeabilizzazione della terrazza in quanto si evidenziano infiltrazione nella stanza sottostante, oltre alla messa in funzione degli impianti. A tal proposito vedasi nel dettaglio il paragrafo “caratteristiche costruttive prevalenti” che precede.

Con provvedimento del G.E. dell'11/12/2025, previa istanza dell'esecutato, è stata autorizzata l'occupazione del lotto 3 (Bene n. 4) per il solo tempo necessario al completamento dei lavori.

Normativa urbanistica

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Civitella del Tronto prot. n. 0010125/2025 del 17/10/2025 e secondo quanto indicato in perizia, il compendio immobiliare ricade nel PRG IN ADOZIONE in: - fg. 24 particella 222 di una superficie catastale complessiva mq. 2.550, per circa mq. 2476 in zona B2 -tessuto estensivo- art. 50 e per circa mq. 38 in zona E1 -produzione agricola- art. 74 e per circa mq. in zona M4 -viabilità esistente - art. 93.

Regolarità edilizia

Per quanto risulta dalla relazione dell'esperto stimatore, per quanto è stato possibile accertare, presso il Comune di Civitella del Tronto, per la realizzazione dell'intero compendio immobiliare, oggetto di procedura, è stato edificato in epoca antecedente il 1967 e successivamente sono stati rilasciati dallo stesso Comune i seguenti titoli edilizi: - Concessione Edilizia n. 112 del 20/05/1991 P.E. 51/91 avente per oggetto "Risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento e recupero volumetria di altri due piccoli manufatti mediante riproposizione di unico manufatto in frazione Tavolaccio e recinzione". L'intervento non è stato iniziato e i committenti hanno richiesto la revoca della concessione edilizia con conseguente rimborso degli oneri concessori con nota in data 18/05/1994 prot. n. 3803. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività, SCIA prot. 4774 del 07/05/2021 pratica edilizia n. 59/91, avente per oggetto "Interventi volti al miglioramento sismico dell'edificio per civile abitazione, demolizione e ricostruzione annesso e centrale termica, danneggiati dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi". Inizio lavori in data 23/02/2022 prot. 1522 del 21/02/2022. Proroga straordinaria di 36 mesi in data 13/02/2025 prot. 1999. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività, SCIA prot. 12233 del 29/09/2025 pratica edilizia 159/2025, avente per oggetto "Interventi volti al miglioramento sismico dell'edificio per civile abitazione, demolizione e ricostruzione annesso e centrale termica, danneggiati dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi. Variante alla SCIA prot. 4774 del 07/05/2021". Fine lavori in data 04/11/2025 prot. 14023. La SCIA prot. 12233 del 29/09/2025, secondo le risultanze dell'archivio del Comune di Civitella, risulta essere l'ultimo titolo assentito per ciò che riguarda il manufatto avente destinazione di garage e fondaco, nella relazione dell'esperto stimatore viene individuato come immobile "A" ed il manufatto avente destinazione di abitazione (fabbricato principale), nella relazione dell'esperto stimatore viene individuato come immobile "B". Mentre la Concessione Edilizia n.112 del 20/05/1991, secondo le risultanze dell'archivio del Comune di Civitella, risulta essere l'ultimo titolo assentito per ciò che riguarda il manufatto avente destinazione di portico e fondaci, seppur tale titolo edilizio è stato revocato in data 18/05/1994 è comunque difforme allo stato esistente graficizzato nel suddetto titolo, nella relazione dell'esperto stimatore viene individuato come immobile "C". Facendo il confronto con lo stato di fatto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio per ciò che riguarda gli immobili "A" e "B", mentre risulta totalmente difforme il manufatto indicato come immobile "C".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito alla disamina dello stato dei luoghi compiuta dall'esperto stimatore, relativamente agli immobili indicati nella relazione dell'esperto come immobile "A" e "B", confrontato con gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio assentito sono pienamente conformi a quest'ultimo, ovvero: SCIA prot. 12233 del 29/09/2025. Mentre, relativamente all'immobile indicato nella relazione dell'esperto stimatore come immobile "C", confrontato con gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio assentito ovvero: Concessione Edilizia n. 112 del 20/05/1991 è totalmente difforme, seppur tale titolo edilizio è stato revocato in data 18/05/1994 è comunque difforme allo stato esistente graficizzato nel suddetto titolo, sia come giacitura che come volumetria, seppur, lo stato di fatto presenta una minore superficie, rispetto a quello esistente alla data del 20/05/1991, rilascio del titolo. Dette difformità dovranno e potranno essere sanate, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure e spese con apposita pratica edilizia o al contrario ripristinare lo stato assentito.

Vincoli od oneri condominiali

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio.

PREZZO BASE D'ASTA € 171.000,00 (euro centosettantunomila/00);

offerta minima per la partecipazione all'asta è di € 128.250,00 (prezzo base ridotto del 25%).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **€ 2.500,00** (duemilacinquecento/00).

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, ovvero **entro il 15 dicembre 2026;**
- 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 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 ed 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 ed 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.

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). 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;

- 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;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; 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 simile) 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;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 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.

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 della 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a Tribunale di Teramo procedura esecutiva immobiliare n. 85/2025 R.G.E., acceso presso la BDM Banca Spa, filiale di Teramo, IBAN: IT13 U054 2415 3000 0000 1002 919, 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 ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;

IRREVOCABILITA' 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.

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 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 a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 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 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.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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.

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.

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) e delle spese dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva;

2) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il delegato comunicherà all'aggiudicatario che il 60% del valore di aggiudicazione, ove ne ricorrano le condizioni ed i presupposti,

dovrà essere versato direttamente al creditore fondiario che ne rilascerà immediata quietanza al delegato. L'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito entro 10 giorni dal pagamento. Il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di giorni 15 (quindici) dalla data dell'aggiudicazione.

3) L'importo, che sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, comprende altresì gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

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.

4) 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;

5) 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, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, 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.

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

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

a) la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno 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 **60 giorni** prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

b) 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 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;

c) 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;

d) 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;

e) 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, nè 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet sopra individuati;

g) 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;

- h)* che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- i)* che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- l)* che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

AVVERTE

- 1)* che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto; qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara;
- 2)* che 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;
- 3)* che, avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

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

Teramo, 10 settembre 2026

Il professionista delegato

avv. Cinzia Di Antonio