T R I B U N A L E D I T E R A M O

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 39/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

AVVISO DI VENDITA

4° ESPERIMENTO

il sottoscritto Avv. Lidia Cianella, con studio in Canzano – Via del Progresso n.15 mail: lidiacianella@gmail.com; pec: lidia.cianella@pec-avvocatiteramo.it; tel 3922697748 Custode giudiziario e professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all'intestata procedura esecutiva immobiliare; - vista l'ordinanza di vendita con delega delle attività di vendita resa dal G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio l' 08.10.25 - accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti ed accertata la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione in atti.

AVVISA

che tramite il portale delle vendite telematiche www.astetelematiche.it **del gestore della vendita telematica "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L." il giorno MERCOLEDÌ' 13 GENNAIO 2027 DALLE ORE 15.00** avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA dell'immobile di seguito indicato e descritto:

LOTTO N.1 DESCRIZIONE: -

Il lotto n.1 è formato dal seguente bene:

• **Bene N° 1** - Locale commerciale adibito a preparazione e vendita alimenti/pizzeria, posto al Piano Terra-Rialzato di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ancarano, via Madonna Della Misericordia, 53. L'immobile nella sua consistenza attuale è il risultato di un ampliamento ad un fabbricato esistente, ante 1967, avvenuto nel 1974. Ha subito un cambio di destinazione d'uso nel 2004, destinazione che risulta nello stato libero attuale. Strutturalmente risulta in muratura per la parte esistente e in c.a. relativamente all'ampliamento. È composto da tre locali principali per vendita e preparazione, due locali w. c. con antibagno, una veranda vetrata con accesso dalla scala comune, un balcone lato sud. Inoltre, gode di una corte ad uso esclusivo di circa 23 mq. sul lato nord, confinante con la strada pubblica, che costituisce accesso principale ai locali. Gli impianti son conformi all'epoca della realizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 137, Sub. 5, Categoria C1, Graffato fg.7 P.lla145 sub.6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 137, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 145, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile ricade, per il vigente P.R.G. del

Comune di Ancarano, in zona B-Residenziale di Completamento sottozona B1-Completamento 0,83. L'area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali. Le destinazioni d'uso consentite nelle zone "B" sono le seguenti: - residenze, alberghi e pensioni, bar ristoranti ed altre attrezzature di ristoro, negozi al minuto e all'ingrosso, esercizi commerciali in genere, esercizi pubblici; -attrezzature private e servizi d'interesse cittadino, uffici pubblici e servizi di interesse cittadino, uffici privati; - associazioni connesse con al residenza. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): -completamento intensivo "B1" Uf = 0,83 mq/mq.

Il C.T.U. attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Corrispondenza catastale: l'esperto stimatore nella relazione di stima redatta e depositata ha attestato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal riscontro tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sussiste conformità sia di layout che di destinazione d'uso.

REGOLARITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione del fabbricato sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi come da accesso agli atti al Comune di Ancarano prot. 4208 del 17-06-2025: 1973- L.E. n. 146 del 27/09/1973 e Variante del 6/3/1974 per Ampliamento edificio esistente. Collaudo G.C. del 06/10/1975 1974– L.E. del 9/10/1974 Recinzione Fronte Strada 1977

AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' del 25/05/19771993- C.E. in SANATORIA n. 832 del 31/12/1993 L. 47/85 2004- P.di C. n. 7/2004 del 26/04/2004 e Variante del 11/10/2004 per modifiche e cambio di destinazione d'uso Piano Terra.2006- Certificato Agibilità prot 4912 del 24/06/2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: • Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. - • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

• Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile è conforme al progetto allegato all'ultima Autorizzazione "P.di C. n. 7/2004 del 26/04/2004 e Variante del 11/10/2004 per modifiche e cambio di destinazione d'uso Piano Terra." Gli impianti godono della dichiarazione di conformità come risulta allegata nel certificato di Agibilità del 2006.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta libero

LOTTON.1 BENE N.1

Prezzo base d'asta: € 23.628,49

Offerta minima: €17.721,37 (prezzo base ridotto del 25%).

Rilancio minimo in caso di gara ex art 573 c.p.c.: € 1.500,00

L'immobile oggetto del presente avviso di vendita risulta meglio descritto nella relazione di stima, il cui contenuto unitamente agli allegati è da intendersi per integralmente riportato e trascritto nel presente avviso, redatta e depositata - ex art 568 cpc- dall'Esperto stimatore Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cimini Gianforte Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2024 R.G.E.- con studio in F.Ne Caprafico, Via Fontanelle, 48/A - 64100 - Teramo (TE), e-mail domenico.cimini.gianforte@gmail.com, PEC domenico.cimini.gianforte@geopec.it, Tel. 3288747906,

- CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Lidia Cianella, con studio in Canzano – Via del Progresso n.15 mail: lidiacianella@gmail.com; pec: lidia.cianella@pec-avvocatiteramo.it; Tel :3922697748

DETERMINA

le seguenti modalità di

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate, entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per la deliberazione delle offerte e per la vendita, esclusivamente in via telematica in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n. 32 artt. 12 e ss. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; - 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 2 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; - Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art.571 c.p.c si stabilisce, ai sensi dell'art.571 c.p.c. che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società' offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.

MODALITA DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

- Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26.02.2015, che 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 di codice fiscale o di partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) -la descrizione del bene;

f) -l'indicazione del referente della procedura;

g) - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) - il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l)- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 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 ad un apposito indirizzo di posta elettronica

certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, 3 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 del DM n. 32/2015. 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'art. 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

-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.

- 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;

CONTENUTO DELL'OFFERTA L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, 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; - Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art.571 c.p.c si stabilisce, ai sensi dell'art.571 c.p.c. che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società' offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.

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 prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente – è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

e) - 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 sopra citato DM n. 32/2015, all'offerta andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi: -contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura esecutiva. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.
- dichiarazione di aver preso completa ed integrale visione della relazione di stima redatta dall'esperto stimatore;
-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, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, 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;
- Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge.
- Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà sufficiente che la stessa sia corredata dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerga il regime patrimoniale; in mancanza della produzione documentale predetta, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.
- l'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero a cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;

MODALITA DI VERSAMENTO E IMPORTO DELLA CAUZIONE

- il versamento dell'importo della cauzione dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI TERAMO - PROCED ESEC N. 39/2024 acceso presso la "Banca del Mezzogiorno, filiale di Teramo sede c.so San Giorgio n. 36 sul seguente c/c intestato alla procedura: **IBAN: IT91 E054 2415 3000 0000 1002 691**con causale "Asta"; la cauzione dovrà essere di importo pari al 10% del prezzo offerto e dovrà risultare accreditata sul conto corrente bancario indicato, a pena di inammissibilità dell'offerta, entro 3 (tre) giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno ultimo fissato per la presentazione per le domande di partecipazione affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.

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 alla piattaforma del gestore il giorno fissato per la vendita.

DISCIPLINA DELLO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

- 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;

5. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto all'avviso di vendita.

6. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

- Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

- Si precisa che se il delegato, 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 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 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;
- I rilanci non potranno essere inferiori alla somma di €. 1.500,00 e saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita.
- 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; nel caso in cui il suindicato giorno successivo cade di sabato o in un giorno festivo la delibazione finale sarà automaticamente prorogata al primo giorno successivo non festivo;
- il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica; in difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di

vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

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

12. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E ONERI ACCESSORI

- Salvo quanto disposto al punto 2) che segue, l'importo del prezzo di aggiudicazione -detratta la somma già versata a titolo di cauzione, -pari al prezzo di aggiudicazione maggiorato di un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione provvisoria ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

8. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione, se possibile, 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 e 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., e fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"-In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

9-L’importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell’offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all’aggiudicatario dal delegato.

- Stante l'esistenza di creditore fondiario ex art. 41 T.U.B., in ossequio a quanto stabilito dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita emessa in data 08/10/2025, il 60% del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato direttamente al creditore fondiario che ne rilascerà immediata quietanza al delegato. Analogamente l’aggiudicatario potrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l’originale della quietanza rilasciata dall’istituto di credito.

- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione al professionista delegato), il delegato è tenuto a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l’eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall’aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell’offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l’aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l’originale della quietanza rilasciata dall’istituto di credito; l’indicazione da parte del professionista delegato all’aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell’incarico ricevuto; in caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale; si fissa il limite del 60% del ricavato ai fini della assegnazione diretta di cui all’art. 41 T.U.B.

- 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 ed alla corresponsione dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. All’uopo si avverte che, come specificato nell’ordinanza di vendita, l’importo dovuto per il pagamento delle menzionate spese (voltura, registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e/o spese connesse al decreto di trasferimento) viene determinato nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, che sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all’aggiudicazione, salvo conguaglio ed impregiudicato il diritto alla restituzione di importi eventualmente versati in eccedenza.

- Il costo della, necessaria ed obbligatoria. acquisizione di valida certificazione/attestato di qualificazione energetica (APE) ove non presente agli atti della procedura esecutiva è a carico ed onere dell'aggiudicatario. -il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà 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.

- In caso di mancato versamento entro il termine indicato nell'offerta di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) Il

Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con l'incameramento della cauzione.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

- ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere all'ausiliario le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio; ciò con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio persona fisica" o "antiriciclaggio persona giuridica" resi disponibili sul sito del Tribunale di Teramo, "sezione esecuzioni immobiliari" sotto "modulistica");

- se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., l'ausiliario ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione);

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA DELLE VENDITE DELEGATE

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

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, 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 www.immobiliare.it www.casa.it, ww.idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria 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);

d)- pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - tramite la società Comunic'Arte srl nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella 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

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T U 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.
- che 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;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, nonché di sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 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;
- che la l'elaborato peritale/relazione di stima - da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita - sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente avviso, sul sito internet del portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/, e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.fallimentieaste.it; - che maggiori informazioni, anche relative al soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode Giudiziario a chiunque vi abbia interesse;
- **che il Custode Giudiziario è Avv. Lidia Cianella, con studio in Canzano – Via del Progresso n.15 mail: lidiacianella@gmail.com; pec: lidia.cianella@pec-avvocatiteramo.it; tel 3922697748** e le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate solo tramite il Portale delle vendite pubbliche;
- 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;
- che ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., stante quanto disposto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 09.10.2018, il professionista delegato, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederà ad acquisire, ove non reperito in atti ed ove necessario avendo riguardo alla natura dell'immobile, la certificazione/attestato di qualificazione energetica. I relativi costi saranno posti a carico dell'aggiudicatario il quale, altresì, rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. N. 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni.

AVVERTE

- che ai sensi dell'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere per una sola volta il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di

titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito.

- che 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 – che deve essere manifestato al professionista delegato in modo espresso fino al momento dell'inizio della gara - dei creditori e degli offerenti che hanno prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 c.p.c.;

-che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

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

Teramo, lì 15.10.2026

Il professionista delegato e custode giudiziario
Avv. Lidia Cianella

Fallimenti e ASTE