



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 4/2026 R.G.E.

G.E. DOTT. FLAVIO CONCIATORI

AVVISO DI VENDITA

La dott.ssa Annunzia Specca, professionista delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario, nominata con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Flavio Conciatori del 29 settembre 2026, ai sensi degli artt. 569, 571, 573 e 591-bis c.p.c.,

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita telematica Asteincanto s.r.l., <https://asteincanto.fallcoaste.it>, il giorno **16 dicembre 2026, alle ore 10:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO UNICO

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Martinsicuro (TE), Via Vomano n. 14, CAP 64014, posto al piano terzo di fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra, composto da ingresso/soggiorno, cucina, tre camere da letto e due bagni, oltre tre balconi esposti a nord, sud ed est; pertinenziale box auto al piano terra. Superficie lorda: abitazione circa mq 122, balconi circa mq 47, box circa mq 18; superficie convenzionale complessiva mq 137,35. Il fabbricato è privo di ascensore. Il compendio si presenta complessivamente in discreto stato manutentivo e conservativo, con tracce di umidità riferite a pregresse infiltrazioni dai locali sovrastanti.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Martinsicuro, foglio 6, particella 1447, sub 19, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 132, rendita € 599,09, piano 3; foglio 6, particella 1447, sub 3, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 17, superficie catastale mq 18, rendita € 43,90, piano terra.

Stato di occupazione: immobile occupato da terzo senza titolo. Con verbale d'udienza del 29 settembre 2026 il G.E. ha autorizzato l'occupante *sine titolo* a permanere nell'immobile fino alla data dell'aggiudicazione. Salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, la liberazione sarà effettuata dal custode secondo le disposizioni del G.E., con spese a carico della procedura.

Urbanistica ed edilizia: il fabbricato ricade in zona B1 del P.R.G. – zone residenziali di completamento, art. 23 N.T.A. Dalla perizia risultano concessione edilizia n. 909 del 29 gennaio 1981; varianti n. 909/A del 3 novembre 1981 e n. 909/B del 13 agosto 1982; abitabilità/agibilità del 23 marzo 1983; D.I.A. del 28 luglio 1998, prot. 13171, con fine lavori del 30 marzo 2000, prot. 5394; CILA prot. 0041405 del 28 dicembre 2024 e prot. 0005956 del 23 febbraio 2025. Il perito stimatore ha rilevato difformità relative alla demolizione di un tramezzo tra pranzo e cucina e alla presenza sul

balcone est di un'armadiatura scorrevole removibile. L'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n. 47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrà presentare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti, comunali e sovracomunali.

Per descrizione, confini, formalità, regolarità e ogni altro elemento si rinvia alla relazione dell'esperto geom. Armando Villanova, che costituisce parte integrante del presente avviso.

ONERI CONDOMINIALI

Ai sensi dell'art. 63 quarto comma disp. att. c.c., l'aggiudicataria dovrà sostenere le spese condominiali relative all'anno in corso rispetto all'emissione del decreto di trasferimento e quelle dell'anno precedente.

Nella relazione di stima viene evidenziato che gli oneri condominiali ordinari comunicati dall'amministratore per l'esercizio 2026/2027 ammontano ad € 4.361,48.

Inoltre, alla data del mese di luglio 2025 risultavano oneri condominiali ordinari non corrisposti per € 3.357,54 e oneri straordinari per € 43.605,10. Per il recupero delle predette somme è stato emesso decreto ingiuntivo in data 10 agosto 2025 per € 46.962,73, oltre spese legali, cui ha fatto seguito atto di precetto del 3 settembre 2025 per complessivi € 50.241,37.

Con comunicazione del 3 ottobre 2026, l'amministratore ha indicato una morosità complessiva aggiornata pari a € 51.700,00, composta da € 43.605,00 per gestione straordinaria ed € 8.095,00 per gestione ordinaria. Ha, inoltre, segnalato nuove rate scadute per complessivi € 580,62, senza precisare se tale ultimo importo sia già compreso nella predetta morosità complessiva. Sono in corso lavori di manutenzione straordinaria. L'amministratore ha, altresì, comunicato che al completamento degli stessi è prevista l'installazione di un nuovo impianto videocitofonico, già deliberata dal condominio. Gli importi sopra indicati sono riportati esclusivamente a fini informativi, sulla base delle comunicazioni ricevute e non comportano che l'intero debito condominiale sia posto a carico dell'aggiudicatario. Restano fermi i criteri di imputazione previsti dalla legge e, in particolare, al richiamato art. 63, quarto comma, disp. att. c.c., nonché le condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita.

Gli interessati sono invitati ad acquisire, prima della presentazione dell'offerta, informazioni aggiornate sulla situazione condominiale.

PREZZO BASE: € 100.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 75.000,00, pari al 75% del prezzo base.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 o multipli.

CAUZIONE: € 10.000,00.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità agli artt. 12 e seguenti del D.M. 32/2015 e al Manuale utente pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- Il modulo web «Offerta Telematica» è accessibile dal Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>. L'offerta e i documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it secondo le modalità ministeriali.

- L'offerta dovrà essere depositata entro le ore 23:59 del 15 dicembre 2026. Essa si intende depositata quando viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero.
- L'offerta può essere presentata unicamente dall'offerente, da uno degli offerenti congiunti, dal legale rappresentante della persona giuridica o dal procuratore legale, anche ai sensi dell'art. 579, secondo comma, c.p.c. Il soggetto presentatore deve coincidere con l'offerente, salvo le eccezioni previste dall'ordinanza e dal D.M. 32/2015.
- L'offerente, salvo esenzione, deve assolvere telematicamente l'imposta di bollo dovuta per l'offerta.
- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile. L'aggiudicazione può essere pronunciata anche se l'offerente non si collega alla piattaforma il giorno fissato.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere, anche in documento separato allegato quando il modulo ministeriale non preveda l'apposito campo:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, recapito telefonico ed e-mail dell'offerente; per le persone giuridiche, denominazione, sede, codice fiscale o partita IVA e dati del legale rappresentante;
- ufficio giudiziario, anno e numero di ruolo generale della procedura, numero del lotto, descrizione del bene, nominativo del referente della procedura, data e ora di inizio delle operazioni;
- prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a € 75.000,00, e termine di pagamento del saldo, comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria;
- importo della cauzione, data e ora del bonifico, CRO o TRN e IBAN del conto dal quale il bonifico è stato disposto;
- stato civile e regime patrimoniale; se coniugato in comunione legale, dati del coniuge e dichiarazioni richieste dall'ordinanza;
- indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni, nonché recapito di telefonia mobile;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso;
- ogni ulteriore dichiarazione prescritta dal D.M. 32/2015, dal Manuale utente e dall'ordinanza di delega.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere allegati, in forma di documento informatico o copia informatica per immagine, privi di elementi attivi:

- documento di identità e codice fiscale dell'offerente; per i coniugi in comunione legale, la documentazione e le dichiarazioni previste dall'ordinanza;
- contabile del bonifico eseguito per la cauzione, dalla quale risultino importo, data, CRO o TRN e conto di provenienza;
- se l'offerta è formulata da più persone, procura speciale nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che presenta l'offerta;
- se l'offerta è presentata da un avvocato per persona da nominare, procura speciale notarile o copia autentica della procura generale nei casi e nei termini di legge;

- per persone giuridiche, visura camerale aggiornata, risalente a non oltre dieci giorni, e documentazione attestante i poteri del rappresentante o del procuratore;
- per minori o incapaci, documenti del soggetto rappresentato e del rappresentante, nonché autorizzazione del giudice competente;
- eventuale documentazione relativa al regime patrimoniale e all'esclusione del bene dalla comunione legale;
- dichiarazione di completa presa visione della relazione di stima e dei relativi allegati.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI INFORMATICI

Nei casi di mancato funzionamento programmato o non programmato dei sistemi informatici del dominio giustizia si applica l'art. 15 D.M. 32/2015. Gli interessati dovranno attenersi agli avvisi pubblicati dal Ministero, dal gestore e sui siti di pubblicità. Nel caso di malfunzionamento non programmato, l'offerente dovrà conservare la ricevuta di accettazione della propria PEC e documentare la tempestiva trasmissione secondo la disciplina vigente.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione di € 10.000,00 deve essere versata esclusivamente mediante bonifico sul conto intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 4/2026 R.G.E., IBAN IT78O0847377070000000161330, con causale idonea a consentire l'immediata riconducibilità alla procedura e all'offerente.

Il bonifico dovrà essere disposto con congruo anticipo affinché la somma risulti effettivamente accreditata sul conto della procedura entro le ore 9:00 del 16 dicembre 2026, a pena di inammissibilità. Non è sufficiente la sola disposizione del bonifico. Le offerte comprese tra l'offerta minima e il prezzo base restano cauzionate nella misura del 10% del prezzo base, come stabilito nell'ordinanza.

La prova del versamento deve essere allegata all'offerta con indicazione del CRO o TRN. Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto di provenienza, al netto degli eventuali oneri bancari.

APERTURA DELLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE

Le buste telematiche saranno aperte il 16 dicembre 2026 alle ore 10:00 sul portale <https://asteincanto.fallcoaste.it>. Il gestore inviterà gli offerenti a collegarsi almeno trenta minuti prima mediante messaggio inviato alla PEC indicata nell'offerta, con estratto dell'invito tramite SMS.

Possono assistere alle operazioni, con modalità telematiche e previa autorizzazione del referente, esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

OFFERTA UNICA

1. Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
2. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base, ma almeno pari a € 75.000,00, il delegato procederà secondo l'art. 572 c.p.c. e l'ordinanza. In particolare, potrà disporre un ulteriore tentativo alle medesime condizioni qualora ciò sia richiesto dai creditori o dal debitore e sussista una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore; in presenza di istanza di assegnazione si applicheranno le disposizioni dell'ordinanza; in mancanza delle specifiche circostanze ivi indicate e di istanze di assegnazione, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

PLURALITÀ DI OFFERTE

In presenza di più offerte ammissibili, il delegato avvierà immediatamente la gara telematica asincrona tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta. Il rilancio minimo è fissato in € 1.000,00 o multipli. In mancanza di rilanci, il migliore offerente sarà individuato in base al maggior prezzo e, a parità, alla priorità temporale di deposito dell'offerta, ferme le istanze di assegnazione.

Il versamento della cauzione, in assenza del rituale deposito e della ricezione dell'offerta telematica da parte del gestore, non consente l'ammissione alla gara.

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA

La gara avrà durata di 24 ore decorrenti dal suo avvio. Durante tale periodo ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto dell'importo minimo stabilito. Qualora siano formulati rilanci negli ultimi 10 minuti, il termine sarà automaticamente prorogato di ulteriori 10 minuti e così di seguito, fino a quando non perverranno offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale avrà luogo entro il giorno successivo alla chiusura della gara; se tale giorno è festivo, sarà prorogata al primo giorno non festivo. Il bene sarà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà formulato l'offerta più alta, salvo il caso in cui il prezzo finale sia inferiore al valore d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione.

Non saranno ammesse offerte successive alla conclusione della gara. I rilanci saranno validi soltanto se conformi al presente avviso e all'ordinanza.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

L'avvocato che abbia presentato offerta ai sensi dell'art. 579, terzo comma, c.p.c. 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 formulato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale rilasciata in data non successiva alla vendita. Si applica l'art. 583 c.p.c.

ASSEGNAZIONE A FAVORE DI UN TERZO

Il creditore 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 il bene deve essere trasferito, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata, e la documentazione attestante i poteri e le autorizzazioni necessarie. In mancanza, il trasferimento sarà disposto a favore del creditore.

SALDO DEL PREZZO E ONERI ACCESSORI

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria o nel minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura che sarà comunicato dal delegato. Il termine non è soggetto a sospensione feriale.

Il delegato predisporrà il conteggio esatto degli oneri accessori e fiscali. Tali somme dovranno essere versate entro 60 giorni dalla comunicazione; se la comunicazione interviene nei primi 60 giorni dall'aggiudicazione, il versamento complessivo del saldo e degli oneri potrà avvenire entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

In caso di mancato pagamento, nel termine applicabile, del saldo e/o degli oneri, il G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, ferme le ulteriori conseguenze previste dalla legge.

CREDITORE FONDIARIO

Qualora ricorrano i presupposti dell'art. 41 T.U.B., verificati dal delegato anche sotto il profilo formale, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario il 70% del prezzo di

aggiudicazione oppure, se inferiore, l'importo del credito vantato, nei limiti e secondo le modalità indicate dall'ordinanza. La restante parte sarà versata alla procedura. Il creditore dovrà rilasciare quietanza al delegato.

PAGAMENTO MEDIANTE FINANZIAMENTO

L'aggiudicatario può ricorrere a un finanziamento bancario con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ai sensi dell'art. 585 c.p.c. A tal fine dovrà darne tempestiva comunicazione al delegato e all'istituto mutuante affinché il pagamento e la stipula siano coordinati con l'emissione del decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto mutuante senza aggravio per la procedura.

DICHIARAZIONI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà fornire nei termini indicati dal delegato le dichiarazioni richieste dalla normativa antiriciclaggio, le informazioni relative al regime fiscale applicabile e ogni documento necessario alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. Gli oneri fiscali e le spese poste dalla legge a carico dell'aggiudicatario restano a suo carico.

PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà curata dal professionista delegato secondo l'ordinanza, mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, con avviso, ordinanza, perizia depurata dei dati sensibili, planimetrie, geolocalizzazione e corredo fotografico, almeno 45 giorni prima del termine per le offerte;
- pubblicazione su www.astegiudiziarie.it e nella Vetrina Immobiliare Permanente;
- diffusione tramite Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it e Subito.it, nonché campagna social Facebook e Instagram per il primo esperimento;
- pubblicazione tramite Comunic'Arte s.r.l. sui quotidiani locali convenzionati e su www.fallimentieaste.it.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001, con pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura. Differenze di misura non daranno luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alla garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per tali motivi. Vizi, difformità, oneri urbanistici, necessità di adeguamento degli impianti e oneri di qualunque genere, anche occulti o non evidenziati in perizia, non daranno luogo a risarcimenti o riduzioni nei limiti dell'ordinanza.
- Per violazioni urbanistico-edilizie l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e dell'art. 46 D.P.R. 380/2001, presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.
- L'aggiudicatario risponde solidalmente con il precedente proprietario, nei limiti di legge, dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente, ai sensi dell'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.
- L'immobile sarà trasferito libero dalle iscrizioni ipotecarie, dalle trascrizioni di pignoramenti e dagli altri gravami cancellabili ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; la cancellazione sarà eseguita a cura e spese della procedura.

- Qualora l'aggiudicatario non esenti il custode, quest'ultimo procederà alla liberazione del bene occupato dal debitore o da terzi senza titolo secondo le disposizioni del G.E. e con spese a carico della procedura.
- La partecipazione non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dal verificare il regime fiscale dell'acquisto.
- Con la presentazione dell'offerta si intendono conosciuti e accettati il presente avviso, l'ordinanza di vendita, la relazione di stima e i relativi allegati.

AVVERTENZE

1. Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il G.E. può sospendere il processo, ricorrendone i presupposti e nei termini di legge, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo.
2. Ai sensi dell'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto soltanto con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione.
3. La mancata pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche per causa imputabile al creditore tenuto al pagamento può comportare l'estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c.
4. L'aggiudicazione o l'assegnazione non sospendono le attività di liberazione, salvo esonero dell'avente diritto o diversa disposizione del G.E.

VISITE E INFORMAZIONI

Le richieste di visita devono essere inoltrate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Le visite saranno organizzate dal custode giudiziario o dall'ausiliario incaricato, nel rispetto della riservatezza e senza contatti diretti con l'occupante.

Professionista delegato e custode: dott.ssa Annunzia Specca – codice fiscale SPCNNZ69S49L103N – studio in Sant' Omero (TE) Via Roma, n°24 – telefono 0861818074 – e-mail: simonaspeca@yahoo.it – PEC annunzia.specca@officepec.com.

Esperto stimatore e ausiliario per le visite: geom. Armando Villanova, Via Montauti n. 41, 64100 Teramo – tel. 0861 219054 – e-mail armandovillanova@alice.it – PEC armando.villanova@geopec.it.

Gestore della vendita telematica: Asteincanto s.r.l. – <https://asteincanto.fallcoaste.it>.

Per quanto non espressamente previsto si applicano l'ordinanza del 29 settembre 2026, il codice di procedura civile, il D.M. 32/2015 e la normativa vigente.

Teramo, 8 ottobre 2026

Il professionista delegato e custode giudiziario

Dott.ssa Annunzia Specca