TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio procedure concorsuali ed esecuzioni forzate - Sezione civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 111/2025 R.G.E.

LOTTI 1 E 2

1^ AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato-custode, Avv. Alessandro Recchiuti, con studio in 64026 Roseto degli Abruzzi alla via Settembrini n. 8 (Tel. e fax 0858944387 - mob. 3336241655 – pec alessandro.recchiuti@pec-avvocatiteramo.it), delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo, al compimento delle operazioni di vendita e delle attività ad esse connesse con ordinanza del 27/05/2026;

Visti gli artt. 490, 503,569 e ss. c.p.c. così come modificati con l'entrata in vigore del d.l. n. 83 del 2015, convertito in legge n. 132 del 2015, applicabili *ratione temporis,* al momento della fissazione di nuove vendite;

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

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

considerati che, allo stato, non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del bene, determinato a norma dell'art. 568, escludendo sin d'ora la fissazione di nuove vendite con incanto;

esaminati gli atti del processo esecutivo R.G.E. 111/2025; accertata la corrispondenza tra i diritti del debitore indicati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata; rilevato che va disposta la vendita; vista la relazione di stima dei beni pignorati;

visti il verbale dell'incontro del 17/12/2020 ex art. 47 quater o.g. dell'Ufficio procedure concorsuali ed esecuzioni forzate della Sezione Civile del Tribunale di Teramo e l'ordinanza di vendita "Disciplina transitoria" pubblicati sul sito internet del Tribunale di Teramo (www.tribunale.teramo.giustizia.it), nonché l'ordinanza del 19/04/2023 e la modifica ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc (Prot. 3477/24/ AC-5) del 14/11/2024

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

AVVISA

che tramite il portale internet www.gobidreal.it del gestore della vendita "GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L." il giorno **12 GENNAIO 2027 alle ore 14.00** avrà inizio (presso lo studio del professionista delegato, referente della procedura esecutiva), con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni così identificati e composti:

LOTTO 1

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano terra rialzato con annesso fondaco al piano primo sottostrada facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te) Via Cesare Battisti n. 95-97.

L'unità immobiliare urbana formante il lotto è riportata al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (Te), Foglio 4, particella 626, sub. 1, Cat. A/2 di classe 2^, consistenza vani 4,0, Rendita € 392,51, Via Cesare Battisti n. 95-97, Piano T

Destinazione urbanistica dei beni:

L'edificio è rispondente all'art. 13 delle NTA del PRG ossia Zona B1 - Struttura urbana: rinnovo urbano - piani di recupero

Dati Catastali:

La titolarità catastale desunta dalla visura storica agli atti del Catasto corrisponde con quella reale.

Lo stato dei luoghi dei beni costituenti il lotto in vendita non corrisponde perfettamente con la scheda planimetrica agli atti del Catasto per quel che attiene la larghezza del vano di ingresso-disimpegno.

Gli identificativi delle unità immobiliari oggetto di stima e di vendita in questo lotto corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Stato conservativo e caratteristiche costruttive prevalenti:

Lotto Uno – bene n. 1

Il fabbricato di cui le unità immobiliari in procedura sono parte è stato edificato nell'anno 1962, sopraelevato nell'anno 1966, e successivamente non risulta essere stato oggetto di alcun intervento di ristrutturazione. Si sviluppa su quattro distinti piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed uno sottostrada.

L'immobile è sito in Comune di Alba Adriatica (Te), Via Cesare Battisti nn. 95-97, in pieno centro cittadino ed a circa 500 metri in linea d'aria dall'arenile del Mare Adriatico.

La struttura portante dell'edificio è in muratura portante e facciate esterne per la gran parte tinteggiate e con porzioni di mattoncini faccia vista di rivestimento.

L'area sulla quale insiste il fabbricato risulta completamente recintata con murature e sovrastanti recinzioni in ferro lavorato. L'immobile d'interesse oggetto di pignoramento risulta dislocato al piano terra-rialzato per quanto attiene all'appartamento ed al piano primo sottostrada per quanto riguarda l'annesso fondaco.

L'unità immobiliare abitativa si compone di locale sala-soggiorno, cucina, una camera da letto, un bagno, un ingresso-disimpegno, balconcino in angolo di sud-est. La superficie commerciale lorda di mq 67,45 ca. oltre al predetto portico della superficie di mq 2,00 ca. Il fondaco annesso posto al piano primo sottostrada ha una superficie commerciale lorda di mq 7,78 ca.

L'ingresso all'appartamento avviene sia dalla scala condominiale sia dalla corte esterna del fabbricato attraverso una piccola scala. L'unita immobiliare e costituita da una sala-soggiorno, una cucina, una camera da letto, un bagno, un ingresso-disimpegno con balconcino in angolo di nord-est.

Il locale fondaco è invece posto al piano sottostrada ed ha accesso da vano scala, corridoi e spazi comuni.

L'appartamento ha pavimentazioni in marmettoni ed in ceramica di medio formato, di bassa qualità ed in pessimo stato conservativo. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite in piastrelle ceramiche di piccolo formato di vecchia foggia e qualità scadente.

Nel servizio igienico risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltata con rubinetterie del tipo a manopole di vecchia installazione e scarsa qualità. E' presente vasca da bagno in ghisa smaltata.

Gli infissi esterni di finestre sono in legno, sono dotati di vetri semidoppi con cassonetti e serrandine avvolgibili in pvc, il tutto in pessimo stato manutentivo. Le porte interne sono in legno alveolare impiallacciato, risultano di modesta fattura ed in mediocre stato manutentivo.

I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature in semilavabile che versano in pessimo stato con evidenti segni di umidita e scrostamenti.

Al momento del sopralluogo si è accertato che nell'appartamento erano in corso lavori di ordinaria manutenzione non completati. L'altezza interna dell'appartamento e pari a mt. 3,05.

E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città. I balconi sono pavimentati in piastrelle di gres ingelive di piccolo formato ed hanno parapetti in ringhiere metalliche di ferro lavorato.

Nel suo complesso l'appartamento si presenta in mediocre stato manutentivo con finiture mai rinnovate e risalenti alla prima parte degli anni '60.

Il locale fondaco posto al piano interrato risulta pavimentato in massetto cementizio, è dotato di impianto elettrico di illuminazione e forza motrice del tipo "volante" esterno di certo non a norma, e intonacato al rustico solo sulle pareti. L'accesso è garantito da porta in legno. E' presente apertura di finestra di piccole dimensioni sulla parte esterna del fondaco. Il locale si presenta in pessimo stato manutentivo.

Stato di Occupazione

Gli immobili pignorati risultano attualmente occupati dall'esecutato che non vi risiede in maniera continuativa.

Regolarità edilizia

L'edificio, di cui i beni pignorati sono parte, è stato edificato sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta per la esecuzione di lavori edili del 04.08.1962 per la costruzione di albergo di tre piani fuori terra;

- Pratica edilizia di variante al precedente Nulla Osta per sopraelevazione cambio di destinazione d'uso in residenza – pratica smarrita come certificato dal Comune di Alba Adriatica

- Concessione edilizia in sanatoria n. 385 del 27.08.1992 per la costruzione di mansarda al piano sottotetto.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con abitabilità del 21.04.1966.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto risultante dalle planimetrie agli atti autorizzativi citati per quanto attiene al bene poichè un modesto restringimento del vano di ingresso disimpegno non si è potuta verificare la rispondenza con i grafici di cui all'atto autorizzativo di sopraelevazione e cambio di destinazione d'uso di albergo per il quale è stata rilasciata la succitata agibilità il 21.04.1966.

E' in ogni caso facoltà all'aggiudicatario, ai fini e per gli effetti della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni della Legge 326 del 24 novembre 2003, di presentare domanda di sanatoria per le eventuali difformità delle unità immobiliari dal progetto originario, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ricorrendone i presupposti di legge.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'impianto elettrico si dirama in dorsali e linee sottotraccia sia per forza motrice che per illuminazione ed è dotato di frutti di utilizzazione incassati. Nel suo complesso l'impianto non sembra rispondere alle attuali norme CEI vigenti essendo stato realizzato in rispondenza delle norme tecniche del vetusto anno di costruzione e mai implementato o adeguato. L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante. L'impianto termico è a corpi radianti in ghisa del tipo a colonna. Il fluido caldo è prodotto da caldaia a gas metano produttrice anche dell'acqua calda sanitaria collocata in balcone.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate alla data del 09.03.2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari urbane oggetto di stima identificate come lotti uno e due:

Iscrizioni

• Ipoteca giudiziale a seguito di sentenza di condanna del Tribunale di Teramo rep n. 722 del 23.04.2024 iscritta a Teramo il 07/11/2024 Reg. Gen. 18402 - Reg. Part. 2047 Importo capitale € 1.500,00 Importo iscritto € 4.000,00 Quota: 1/1 della piena proprietà gravante su u.i.u. Fg. 4 p.lla 626 sub 1 A favore di omissis Contro omissis

• Ipoteca giudiziale a seguito di sentenza di condanna del Tribunale di Teramo rep n. 722 del 23.04.2024 iscritta a Teramo il 07/11/2024 Reg. Gen. 18403 - Reg. Part. 2048 Importo capitale € 1.500,00 Importo iscritto € 4.000,00 Quota: 1/1 della piena proprietà gravante su u.i.u. Fg. 4 p.lla 626 sub 1 A favore di omissis Contro omissis

Trascrizioni

• Pignoramento immobiliare Trascritto a Teramo il 11/06/2025 Reg. Gen. 9988 - Reg. Part. 7508 Quota: 1/1 della piena proprietà gravante sulle u.i.u. Fg. 4 p.lla 626 sub 1, sub 8 e sub 12 A favore di omissis Contro omissis

Prezzo base d'asta per la vendita € 29.500,00 (diconsi euro ventinovemilacinquecento/00 centesimi).

Offerta minima € 22.125,00 (euro ventiduemilacentoventicinque/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO 2

Diritti pari all'intero della piena proprietà su:

Bene 1 - appartamento di civile abitazione al piano quarto sottotetto facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te) Via Cesare Battisti n. 95-97.

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (Te), Foglio 4, particella 626, sub. 8, Cat. A/2 di classe 1^, consistenza vani 5,0, Rendita € 413,17, Via Cesare Battisti n. 95-97, Piano 4.

Bene 2 – locale ad uso di fondaco al piano primo sottostrada facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te) Via Cesare Battisti n. 95-97.

Il fondaco si sviluppa in unico ambiente per una superficie commerciale lorda di mq 9,45 ca.

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (Te), Foglio 4, particella 626, sub. 12, Cat. C/2 di classe 2^, consistenza mq 7, Rendita € 21,33, Via Cesare Battisti n. 95-97, Piano S1.

Destinazione urbanistica dei beni:

L'edificio è rispondente all'art. 13 delle NTA del PRG ossia Zona B1 - Struttura urbana: rinnovo urbano - piani di recupero.

Dati Catastali:

La titolarità catastale desunta dalla visura storica agli atti del Catasto corrisponde con quella reale.

Lo stato dei luoghi dei beni costituenti il lotto in vendita non corrisponde perfettamente con la scheda planimetrica agli atti del Catasto per quel che attiene il bene n. 1 per la mancata individuazione dei ripostigli sottofalda con accesso dal balcone sud.

Gli identificativi delle unità immobiliari oggetto di stima e di vendita in questo lotto corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Stato conservativo e caratteristiche costruttive prevalenti:

Lotto Due – bene n. 1

Il fabbricato di cui le unità immobiliari in procedura sono parte è stato edificato nell'anno 1962, sopraelevato nell'anno 1966, e successivamente non risulta essere stato oggetto di alcun intervento di ristrutturazione. Si sviluppa su quattro distinti piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed uno sottostrada.

L'immobile è sito in Comune di Alba Adriatica (Te), Via Cesare Battisti nn. 95-97, in pieno centro cittadino ed a circa 500 metri in linea d'aria dall'arenile del Mare Adriatico.

La struttura portante dell'edificio è in muratura portante e facciate esterne per la gran parte tinteggiate e con porzioni di mattoncini faccia vista di rivestimento.

L'area sulla quale insiste il fabbricato risulta completamente recintata con murature e sovrastanti recinzioni in ferro lavorato. L'immobile d'interesse oggetto di pignoramento risulta dislocato al piano quarto sottotetto del quale occupa l'intera sagoma.

L'ingresso all'appartamento avviene dalla scala condominiale.

L’unità immobiliare abitativa si compone di locale sala-soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un locale ripostiglio per una superficie commerciale lorda di mq 72,40 ca. oltre a balconi a due lati della superficie di mq 13,79 ca. e ripostigli per mq 20,05 ca.

L'appartamento ha pavimentazioni in ceramica di vario formato, di bassa qualità ed in mediocre stato conservativo. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite in piastrelle ceramiche di vario formato di vecchia foggia e qualità scadente.

Nel servizio igienico risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltata con rubinetterie del tipo monocomando in ottone cromati. È presente piatto doccia in porcellana.

Gli infissi esterni di finestre sono in legno ed in ferro, sono dotati di vetri semidoppi il tutto in pessimo stato manutentivo. In bagno è presente una piccola finestra da falda di tetto.

Le porte interne sono in legno alveolare impiallacciato, risultano di modesta fattura ed in mediocre stato manutentivo.

I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature in semilavabile che versano in pessimo stato con evidenti segni di umidita e scrostamenti.

L’altezza interna dell’appartamento essendo sottofalda spiovente risulta variabile con un minimo di mt. 1,40 ed un massimo di mt 4,00. In cucina l’altezza rilevata e pari a mt. 2,20 al di sotto del solaio piano esistente.

E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città.

I balconi sono pavimentati in piastrelle di gres ingelive di piccolo formato ed hanno parapetti in ringhiere metalliche di ferro lavorato.

Nel suo complesso l’appartamento si presenta in mediocre stato manutentivo con finiture mai rinnovate e risalenti all’epoca della sua costruzione.

Lotto Due – bene n. 2

Il locale fondaco posto al piano interrato risulta pavimentato in massetto cementizio, è dotato di impianto elettrico di illuminazione e forza motrice del tipo “volante” esterno di certo non a norma, e intonacato al rustico solo sulle pareti. L’accesso è garantito da porta in metallo. E’ presente apertura di finestra di piccole dimensioni sulla parte esterna del fondaco. Il locale si presenta in pessimo stato manutentivo.

Stato di Occupazione

Gli immobili pignorati risultano attualmente occupati dall’esecutato che non vi risiede in maniera continuativa.

Regolarità edilizia

l'edificio di cui i beni pignorati sono parte, è stato edificato sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta per la esecuzione di lavori edili del 04.08.1962 per la costruzione di albergo di tre piani fuori terra;

- Pratica edilizia di variante al precedente Nulla Osta per sopraelevazione cambio di destinazione d’uso in residenza – pratica smarrita come certificato dal Comune di Alba Adriatica

- Concessione edilizia in sanatoria n. 385 del 27.08.1992 per la costruzione di mansarda al piano sottotetto.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con abitabilità del 21.04.1966.

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto risultante dalle planimetrie agli atti autorizzativi citati per quanto al bene n. 1 quanto alla esistenza di ripostigli con accesso dal balcone sud di modesta altezza; non si è potuta verificare la rispondenza con i grafici di cui all'atto autorizzativo di sopraelevazione e cambio di destinazione d'uso di albergo per il quale è stata rilasciata la succitata agibilità il 21.04.1966..

E' in ogni caso facoltà all'aggiudicatario, ai fini e per gli effetti della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni della Legge 326 del 24 novembre 2003, di presentare domanda di sanatoria per le eventuali difformità delle unità immobiliari dal progetto originario, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ricorrendone i presupposti di legge.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'impianto elettrico si dirama in dorsali e linee sottotraccia sia per forza motrice che per illuminazione ed è dotato di frutti di utilizzazione incassati. Nel suo complesso l'impianto, per quanto potuto verificare, non sembra rispondere alle attuali norme CEI vigenti essendo stato realizzato in rispondenza delle norme tecniche del vetusto anno di costruzione e mai implementato o adeguato. L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante. L'impianto termico è a corpi radianti in ghisa del tipo a colonna. Il fluido caldo è prodotto da caldaia a gas metano produttrice anche dell'acqua calda sanitaria collocata in balcone.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate alla data del 09.03.2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari urbane oggetto di stima identificate come lotti uno e due:

Iscrizioni

• Ipoteca giudiziale a seguito di sentenza di condanna del Tribunale di Teramo rep n. 722 del 23.04.2024 iscritta a Teramo il 07/11/2024 Reg. Gen. 18402 - Reg. Part. 2047 Importo capitale € 1.500,00 Importo iscritto € 4.000,00 Quota: 1/1 della piena proprietà gravante su u.i.u. Fg. 4 p.lla 626 sub 1 A favore di omissis Contro omissis

• Ipoteca giudiziale a seguito di sentenza di condanna del Tribunale di Teramo rep n. 722 del 23.04.2024 iscritta a Teramo il 07/11/2024 Reg. Gen. 18403 - Reg. Part. 2048 Importo capitale € 1.500,00 Importo iscritto € 4.000,00 Quota: 1/1 della piena proprietà gravante su u.i.u. Fg. 4 p.lla 626 sub 1 A favore di omissis Contro omissis

Trascrizioni

• Pignoramento immobiliare Trascritto a Teramo il 11/06/2025 Reg. Gen. 9988 - Reg. Part. 7508 Quota: 1/1 della piena proprietà gravante sulle u.i.u. Fg. 4 p.lla 626 sub 1, sub 8 e sub 12 A favore di omissis Contro omissis

Prezzo base d'asta per la vendita € 34.200,00 (diconsi euro trentaquattromiladuecento/00 centesimi)

Offerta minima € 25.650,00 (euro venticinquemilaseicentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (euro mille/00)

Gli immobili di cui ai lotti 1 e 2 risultano meglio descritti nella perizia redatta e depositata – ex art. 568 c.p.c. dall'esperto Geometra Davide Mannelli, il cui contenuto, unitamente agli allegati, è da intendersi per integralmente riportato e trascritto nel presente avviso ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. Gli oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario compreso l'attestazione di certificazione energetica e di quanto già segnalato.

Si specifica che in base al comma 5 dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita degli immobili deve essere "formulata mediante il portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia.

DETERMINA

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

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. 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;
- 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 art. 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 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 IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, 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 I, 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 IV.
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 IV 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 II e III. 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 I, lettera n). Si applica il comma IV, 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 III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 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 I, 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 I 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'art. 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 I, 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 I, 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 III, 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 I, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal 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'art. 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.

Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta.

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno

essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, nn.ri. 4 e 5, D.M. 32/2015 cit.;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo;

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

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) gli indirizzi previsti all' art. 12, nn.ri. 4 e 5, D.M. 32/2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

• contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.

• procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

• procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

• visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

• dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul CONTO CORRENTE N. 025/161095 intestato a TRIBUNALE DI TERAMO - PROCED ESEC N. 111/2025. acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella, filiale di Teramo, **IBAN: IT72 J084 7315 3020 0000 0161 095 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.**

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, 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'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; 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.

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) 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 mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 T.U.B.) che sarà comunicato immediatamente dal delegato all'aggiudicatario; 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.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

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

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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il

termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo ed ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. anzidetto, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma di particolare emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

4. 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 e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. 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. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a

titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Qualora l'aggiudicatario non provvedesse nei termini al versamento del saldo sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art.587 c.p.c..

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura del 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 65 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 Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria 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, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, 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;

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati,

anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

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

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

A V V E R T E

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'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. 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;
4. 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 dallo scrivente delegato alla vendita che è anche custode dei beni oggetto di esecuzione, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Le richieste di visita dell'immobile al Custode (Avv. Alessandro Recchiuti, con studio in 64026 Roseto degli Abruzzi alla via Settembrini n. 8, Tel. e fax 0858944387 - mob. 3336241655 – pec alessandro.recchiuti@pec-avvocatiteramo.it) dovranno essere effettuate telefonicamente e/o tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio

dell'intersezione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Ulteriori informazioni possono essere richieste al Delegato (Avv. Alessandro Recchiuti, con studio in 64026 Roseto degli Abruzzi alla via Settembrini n. 8, Tel. e fax 0858944387 - mob. 3336241655 – pec alessandro.recchiuti@pec-avvocatiteramo.it), nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti e dal Gestore della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

L'elaborato peritale inerente i beni posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente avviso di vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito www.fallimnetieaste.it e sul portale delle vendite pubbliche.

Il C.T.U. è il Geometra Davide Mannelli con studio in Via Nazionale Nord, n. 60 - 64025 - Pineto (TE), email: mannelli.coopmuse@gmail.com, PEC: davide.mannelli@geopec.it, Tel. 335-5603808

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa del Delegato dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica che dovrà essere fornito dall'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.
  Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 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 in atti, 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 s.m.i.

Roseto degli Abruzzi, lì 09/11/2026 **Il Professionista Delegato**

Avv. Alessandro Recchiuti