TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare N° 180/2022 R.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Professionista Delegato e Custode, Avv. Francesco Paolo Foresta, con studio in Teramo alla Via Giuseppe Bonolis n° 3, 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,

- visti gli artt. 490, 503, 569 e ss. c.p.c., come modificati con D.L. 27.06.2015 n. 83, convertito con L. 132-2015, applicabili *ratione temporis*, al momento della fissazione di nuove vendite;1
- visti i provvedimenti emessi dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo in date 25 Ottobre 2023, 17 Agosto 2025, 22 Ottobre 2026 e 20 Novembre 2026 nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 180/2022 R.E., nonché tutti i quelli ai medesimi inerenti e conseguenti;
- considerato che, allo stato, non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del valore dei beni, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., escludendo sin d'ora la fissazione di nuove vendite con incanto;
- 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;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visto il verbale dell'incontro del 17 Dicembre 2020 *ex* art. 47-*quater* o.g. dell'ufficio procedure concorsuali ed esecuzioni forzate della Sezione Civile del Tribunale di Teramo";
- vista la circolare dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e delle Procedure Concorsuali del 13 Aprile 2021;
- vista l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo e visti tutti i provvedimenti alla medesima inerenti e conseguenti;
- visto il provvedimento a firma dell'On. Presidente del Tribunale di Teramo e dei Giudici dell'Esecuzione del 14 Novembre 2024, prot. n° 3477/24/AC-5, così come dai medesimi integrato il 19 Novembre successivo;
- visto l'art. 24, D.M. n° 32/2015;

RENDE NOTO

che tramite il portale internet del gestore della vendita https://dasi.fallcoaste.it, il giorno **27 Gennaio 2027**, alle **ore 16,00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

degli immobili in calce descritti:

LOTTO UNO

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ (1/1) SU APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRA con locale cantina al piano interrato in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) alla Via Giuseppe Verdi n° 184, composto da ingresso, soggiorno con ampia cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, n° 3 camere di cui una con bagno; alla cantina al si accede attraverso una scala interna.

Il lotto, per come individuato nell'elaborato agli atti della procedura, ove è contraddistinto come "Lotto 1", è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) al foglio 17, p.lla 1949 Sub. 2, cat. A/2, cl. 2, vani 7,5, sup. cat. Mq. 157, Piani S1-T, R.C. € 581,01.

Prezzo base d'asta: € 82.000,00
Offerta minima per la partecipazione: € 61.500,00
Rialzo minimo: € 1.000,00 (o multipli)

LOTTO DUE

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ (1/1) SU APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO con locale soffitta al piano sottotetto in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) alla Via Giuseppe Verdi n° 184, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, n. 2 camere da letto, un bagno e un w.c., oltre a balconi a servizio degli ambienti al piano primo. La soffitta al piano sottotetto risulta adibita a locali abitativi con camere da letto e w.c. All'appartamento si accede dal piano terra tramite un vano scala esclusivo che permette di raggiungere anche il piano secondo (sottotetto).

Il lotto, per come individuato nell'elaborato agli atti della procedura, ove è contraddistinto come "Lotto 2", è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) al foglio 17, p.lla 1949 Sub. 3, cat. A/2, cl. 2, vani 7, sup. cat. Mq. 188, Piani T-1-2, R.C. € 542,28.
Prezzo base d'asta: € 135.000,00
Offerta minima per la partecipazione: € 101.250,00
Rialzo minimo: € 1.000,00 (o multipli)

DETERMINA

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

A) **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

1)MODALITÀ 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 artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, disposizioni 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 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

  2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

  3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

  4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

  5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art.12, comma 1, lett. n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

- **l'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**;
- le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015;
- come espressamente previsto nell'ordinanza di vendita, l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma

dell'art. 579 co. II c.p.c.; ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta;

- 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 pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, 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.

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;
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; 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, fatto salvo quanto previsto nell'ordinanza di vendita ed all'art. 7 del presente avviso; 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;
d) 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.

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 il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale; 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;
- 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.

4)MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a "Tribunale di Teramo", acceso presso la Filiale di Teramo della "Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella" (IBAN: IT63R0847315302000000153782) con causale "Asta".

La cauzione dovrà risultare accreditata entro le ore 9,00 del giorno della vendita affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

Per il Lotto n° 1, la stessa dovrà essere di importo pari ad € 8.200,00; per il Lotto n° 2, l'importo da versare a titolo di cauzione dovrà essere pari ad € 27.000,00.

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.

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; i professionisti delegati, referenti della procedura, verificata la regolarità delle offerte, daranno 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 16:00 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 dai professionisti delegati referenti 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, i professionisti delegati referenti della procedura disporranno 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.

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, i delegati possono far luogo alla vendita quando ritengono che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. (cfr. art.572 c.p.c.).

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

7)TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni, sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

8)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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità; trova applicazione l'art. 583 cpc, comma II.

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 (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 corrente di pertinenza della procedura esecutiva (come sopra specificato);
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 particolare di 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; le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. All'uopo, si avverte che, come specificato nell'ordinanza di vendita, l'importo dovuto per il pagamento di tali spese (voltura, registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento), sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, salvo conguaglio ed impregiudicato il diritto alla restituzione di importi eventualmente versati in eccedenza.
5. 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 declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione e dell'incameramento della cauzione, che verranno pronunciate dal Giudice dell'Esecuzione cui il Professionista delegato avrà rimesso gli atti.

****

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;
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 e sul sito www.fallimentieaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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 della procedura;
e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode, ricorrendone i presupposti, 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.

AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'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 dal Custode e Professionista Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal medesimo soggetto e dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

* * * * * * * * * * * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ (1/1) SU APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE CON LOCALE CANTINA al piano interrato in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) alla Via Giuseppe Verdi n° 184, composto da ingresso, soggiorno con ampia cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, n° 3 camere di cui una con bagno; l'appartamento è posto al piano terra e alla cantina al si accede attraverso una scala interna.

Il lotto, per come individuato nell'elaborato agli atti della procedura, ove è contraddistinto come "Lotto 1", è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) al foglio 17, p.lla 1949 Sub. 2, cat. A/2, cl. 2, vani 7,5, sup. cat. Mq. 157, Piani S1-T, R.C. € 581,01.

Esso fa parte di un fabbricato di più ampia consistenza, ubicato nella zona residenziale del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, in un'area poco distante dal centro abitato servita da negozi di generi vari, farmacia, e tutti i servizi sociali e comunali (scuole, impianti sportivi, etc.).

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

La pavimentazione interna dell'appartamento è in mattonelle, come i rivestimenti alle pareti dei bagni, che sono provvisti di tutti i sanitari (uno con vasca idromassaggio). Gli infissi interni ed esterni sono in legno; risultano presenti gli impianti (per i quali l'esperto stimatore riferisce di non aver potuto accertarne la regolare funzionalità) e la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Il locale cantina si presenta privo di rifiniture, con pavimento costituito da battuta di cemento.

La superficie convenzionale del lotto in vendita è così suddivisa:

Appartamento	mq.	152,00
Cantina	mq.	8,25
Totale superficie convenzionale	mq.	160,25

L'area su cui insiste anche il fabbricato oggetto di esecuzione è distinta la Catasto Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) al Foglio 17, P.lla 1949, Ente Urbano, Superficie 898,00 mq., che, come riportato nella perizia di stima, ricade nel vigente P.R.G. di detto Comune in Zona "E1-Produzione Agricola" normata dall'art. 80 delle N.T.A..

Si precisa che, oltre all'unità immobiliare esecutata, sull'area insiste un'ulteriore unità (Sub. 4) costituita da garage, porcile, ovile e pollaio (di proprietà di terzi non esecutati),

Le parti comuni del fabbricato di cui fa parte il bene di cui al presente lotto sono costituite da beni comuni non censibili (Area Comune Sub. 1)

Per quel che concerne la regolarità edilizia, riferisce il CTU che l'immobile non risulta agibile (non è stato fornito il relativo certificato) e che presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) è stata acquisita la seguente documentazione inerente la realizzazione dei fabbricati di cui fa parte anche la porzione immobiliari in procedura:

1) Licenza Edilizia Prat. n. 1138 del 09/05/1973 (Fabbricato annesso non esecutato);
2) Concessione Edilizia n. 66 del 10/08/1979;
3) Concessione Edilizia n. 839 del 20/01/1986 (Fabbricato annesso non esecutato);
4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 37 del 01/04/2003 (Fabbricato annesso non esecutato).

L'esperto stimatore, dal raffronto tra lo stato di fatto attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, (C.E. n. 66 del 10/08/1979) ha rilevato le seguenti difformità: al Piano Cantinato, ampliamento del vano scala; al Piano Terra, nei prospetti diverse pareti finestrate, diversa distribuzione interna, aperture interne su murature portanti, realizzazione di un bagno, diversa altezza interna.

L'aggiudicatario, comunque, nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, potrà comunque presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria delle predette difformità e/o altre eventualmente presenti ove sanabili, nei modi di legge.

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., si informa che l'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n° 6703822000461655 emesso in data 22 Luglio 2022, ai sensi del quale l'immobile ricade in classe energetica "E" con prestazione energetica globale pari a 108,75 kWh/m2 annuo.

Relativamente al medesimo, l'aggiudicatario rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.

Lgs. N. 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni
Non sono noti vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO DUE

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ (1/1) SU APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE CON LOCALE SOFFITTA al piano sottotetto in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) alla Via Giuseppe Verdi n° 184, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, n. 2 camere da letto, un bagno e un w.c., oltre a balconi a servizio. La soffitta al piano sottotetto risulta adibita a locali abitativi con camere da letto e w.c. All'appartamento, ubicato al piano primo, si accede dal piano terra tramite un vano scala esclusivo che permette di raggiungere anche il piano secondo (sottotetto).

Il lotto, per come individuato nell'elaborato agli atti della procedura, ove è contraddistinto come "Lotto 2", è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) al foglio 17, p.lla 1949 Sub. 3, cat. A/2, cl. 2, vani 7, sup. cat. Mq. 188, Piani T-1-2, R.C. € 542,28.

Esso fa parte di un fabbricato di più ampia consistenza, ubicato nella zona residenziale del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, in un'area poco distante dal centro abitato servita da negozi di generi vari, farmacia, e tutti i servizi sociali e comunali (scuole, impianti sportivi, etc.).

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

La pavimentazione interna dell'appartamento è in marmo nella zona giorno, il bagno ed il w.c. sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica, nella zona notte è presente pavimentazione in legno (parquet).

Gli infissi interni ed esterni sono in legno; risultano presenti gli impianti (per i quali l'esperto stimatore riferisce di non aver potuto accertarne la regolare funzionalità) e la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Il piano sottotetto risulta adibito a locali abitativi con camere da letto e w.c.; gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres, completi di tutte le rifiniture.

La superficie convenzionale del lotto in vendita è così suddivisa:

Appartamento	mq.	172,00
Balcone scoperto	mq.	7,75
Soffitta	mq.	64,00
Totale superficie convenzionale	mq.	243,75

L'area su cui insiste anche il fabbricato oggetto di esecuzione è distinta la Catasto Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) al Foglio 17, P.lla 1949, Ente Urbano, Superficie 898,00 mq., che, come riportato nella perizia di stima, ricade nel vigente P.R.G. di detto Comune in Zona "E1-Produzione Agricola" normata dall'art. 80 delle N.T.A..

Si precisa che, oltre all'unità immobiliare esecutata, sull'area insiste un'ulteriore unità (Sub. 4) costituita da garage, porcile, ovile e pollaio (di proprietà di terzi non esecutati),

Le parti comuni del fabbricato di cui fa parte il bene di cui al presente lotto sono costituite da beni comuni non censibili (Area Comune Sub. 1)

Per quel che concerne la regolarità edilizia, riferisce il CTU che l'immobile non risulta agibile (non è stato fornito il relativo certificato) e che presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) è stata acquisita la seguente documentazione inerente la realizzazione dei fabbricati di cui fa parte anche la porzione immobiliari in procedura:

1) Licenza Edilizia Prat. n. 1138 del 09/05/1973 (Fabbricato annesso non esecutato);
2) Concessione Edilizia n. 66 del 10/08/1979;
3) Concessione Edilizia n. 839 del 20/01/1986 (Fabbricato annesso non esecutato);
4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 37 del 01/04/2003 (Fabbricato annesso non esecutato).

L'esperto stimatore, dal raffronto tra lo stato di fatto attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, (C.E. n. 66 del 10/08/1979) ha rilevato le seguenti difformità: al Piano Primo, nei prospetti diverse pareti finestrate, diversa distribuzione interna, aperture interne su murature portanti, realizzazione di due bagni, diversa altezza interna; al Piano Secondo (sottotetto) soffitta/locali di sgombero adibiti ad abitazione (cucina, camera da letto, bagno ecc.) con la realizzazione di divisori interni, balcone lato strada, diverse altezze interne (precisa l'esperto stimatore che l'art. 6 (Prescrizioni Speciali) della C.E. n. 66 del 10/08/1979, riporta che è assolutamente vietata nel sottotetto la costruzione di qualsiasi divisorio per ripartirlo in locali e quindi per renderlo abitabile).

L'aggiudicatario, comunque, nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, potrà comunque presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria delle predette difformità e/o altre eventualmente presenti ove sanabili, nei modi di legge.

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., si informa che l'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n° 6703822000461656 emesso in data 22 Luglio 2022, ai sensi del quale l'immobile ricade in classe energetica "G" con prestazione energetica globale pari a 191,27 kWh/m2 annuo.

Relativamente al medesimo, l'aggiudicatario rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. N. 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni

Non sono noti vincoli ed oneri condominiali.

* * * * * * * * * * * * * *

In ordine allo stato occupazionale, entrambi i lotti sono oggetto di contratto di locazione con scadenza al 4 Settembre 2047, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Teramo Teramo in data 8 Settembre 2020 al n° 14462 Reg. Gen. ed al n° 10690 Reg. Part.

* * * * * * * * * * * * * *

Il Lotto n° 1 è pervenuto alla parte esecutata in virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Teramo in data 31 Maggio 2007, rep. n° 96, trascritto a Teramo il 6 Giugno successivo ai nn.ri 10620 Reg. Gen. e 6740 Reg. Part.; il Lotto n° 2 è pervenuto alla parte esecutata in virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Teramo in data 31 Maggio 2007, rep. n° 97, trascritto a Teramo il 6 Giugno successivo ai nn.ri 10621 Reg. Gen. e 6741 Reg. Part.; al dante causa dell'esecutato, i beni di che trattasi sono pervenuti giusta atto di compravendita per Notar Biagio Ciampini del 26 Ottobre 1995, rep. n° 128278, trascritto a Teramo il 6 Novembre successivo ai nn.ri 8162 Reg. Gen. e 12466 Reg. Part., e atto di compravendita per Notar Alberto Ielo del 23 Gennaio 1969, rep. n° 59092, trascritto a Teramo il 5 Febbraio successivo ai nn.ri 1526 Reg. Gen. e 1265 Reg. Part..
.

* * * * * * * * * * * * * *

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente bando, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, raggiungibile anche attraverso apposito link dal sito www.tribunale-teramo.giustizia.it (al riguardo, si precisa che è escluso l'onere della Società "Aste Giudiziarie in Linea S.p.A." di garantire la contemporanea visibilità della predetta documentazione sul sito web del Tribunale), nonché sul sito www.fallimentieaste.it, e sul portale delle vendite pubbliche.
Il sottoscritto delegato alla vendita è anche custode dei beni oggetto di esecuzione.
Il C.T.U. è il Geom. Antonio Pettinaro, con studio in Campli (TE) alla Via Fonte a Collina n° 95 (tel.: 0861 553142 - indirizzo di posta elettronica certificata: antonio.pettinaro@geopec.it).

* * * * * * * * * * * * * *

I numeri di inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ove sono pubblicati il presente avviso e tutta la documentazione di riferimento qui richiamata sono 4665485 per il Lotto 1 e 4665486 per il Lotto 2.
Teramo, lì 24 Novembre 2026

Il professionista delegato e custode
Avv. Francesco Paolo Foresta