



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO**  
**G.E. Dott. Flavio Conciatori**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 116/2025 R.G.E.**

Professionista Delegato: Avv. Marco Gasparroni - tel. 0861.247420

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1 ° ESPERIMENTO

L'Avv. Marco Gasparroni, con studio in Teramo, Via Antica Cattedrale n. 30, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza ed i successivi provvedimenti

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita **Aste Giudiziarie e Commissionarie Srl**, **www.falcoaste.it** il giorno mercoledì **17 giugno 2026** alle ore 16:00, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

**LOTTO 1**

• **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, int. 14, piano 2**

Appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, sviluppato su tre piani fuori terra oltre a un locale sottostrada, sito nel Comune di Morro d'Oro (TE), in Via Trapannara, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 18, particella 41, subalterno 6. L'immobile è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, due bagni, nonché terrazzo a livello sul quale insiste una veranda chiusa in legno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 6, Categoria A3;

• **Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T**

Unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Morro d'Oro (TE), in Via Trapannara, censita al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 41, subalterno 8. Il compendio, parte costituente di un fabbricato di maggiore consistenza, si presenta in buono stato di conservazione. Dagli atti edilizi, urbanistici e catastali, il compendio risulta registrato come rimessa attrezzi. Tuttavia si tratta effettivamente di una taverna, composta da soggiorno, disimpegno, due camere da letto e wc. Si rileva inoltre, come dettagliatamente riportato nel corpo della relazione, che una porzione del confine di proprietà ricade all'interno di una camere da letto e non risulta fisicamente materializzato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 8, Categoria C6;

• **Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S**

Trattasi di locale fondaco/cantina allo stato grezzo, posto al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza. Il compendio è censito al NCEU del Comune di Morro d'Oro (TE) al foglio 18, particella 41, subalterno 9. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 9, Categoria C2;

DESTINAZIONE URBANISTICA - FOGLIO: 18 - PARTICELLA: 41 STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo ZONA: E1 - Art. 15.1 N.T.A. (P.S.A.) TIPO: Poligono RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona "E" Aree agricole Sottozona E1- Agricola normale Art.15.1 N.T.A. - Piano Settore Agricolo STRUMENTO: AUC - P.S.A. - Ambiti compatibili con l'utilizzazione turistica rurale ZONA: E1.ac - Areale E1.ac TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona agricola normale ambito collinare. (Piano di settore agricolo) STRUMENTO: SI - P.T.C.P. - Sistema Insediativo ZONA: B.9.1 - Art. 24 P.T.C.P. Provincia di Teramo TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Aree agricole Visita sito P.T.C.P. STRUMENTO: C-ECO - Codice ecografico ZONA: Codici 018017-018027-018028-018029-018030-018031.

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

REGOLARITA' EDILIZIA:

Bene n. 1

- 1) Concessione Edilizia n.216 del 26.08.1982, prat. n.22/1982 - prot. n.743, per costruzione di fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi;
- 2) Autorizzazione di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.216 del 26.08.1982, prot. 1277 del 17.02.1984 per costruzione locale interrato e diversa disposizione del tetto;
- 3) Concessione in sanatoria n.6/97 del 01.03.1995, prat. n.37, rilasciata 15.10.1997, per realizzazione di appartamento nel locale sottotetto, ampliamento tettoia al piano terra e realizzazione di balcone al piano rialzato. In data 15.10.1997, contestualmente al rilascio della concessione in sanatoria è stata autorizzata l'abitabilità del locale sottotetto.

Dal confronto tra l'ultimo titolo edilizio assentito e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo emerge quanto segue:

- l'unità immobiliare risulta conforme all'ultimo titolo edilizio legittimante (Concessione in sanatoria n.6/97 del 01.03.1995, prat. n.37, rilasciata 15.10.1997), ad eccezione di una veranda chiusa in legno realizzata sul terrazzo in assenza di idoneo titolo edilizio abilitativo e pertanto configurabile come opera edilizia non legittimata. Per la suddetta difformità edilizia, il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria esclusiva cura, onere e spesa, ove ne sussistano i requisiti di legge, alla regolarizzazione dell'intervento mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; in difetto, dovrà procedere alla rimessione in pristino dello stato legittimo dei luoghi.

\*\*\*

Bene n. 3

- 1) Concessione Edilizia n.216 del 26.08.1982, prat. n.22/1982 - prot. n.743, per costruzione di fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi;
- 2) Autorizzazione di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.216 del 26.08.1982, prot. 1277 del 17.02.1984 per costruzione locale interrato e diversa disposizione del tetto;
- 3) Concessione in sanatoria n.6/97 del 01.03.1995, prat. n.37, rilasciata 15.10.1997, per realizzazione di appartamento nel locale sottotetto, ampliamento tettoia al piano terra e realizzazione di balcone al piano rialzato.

Dal confronto tra l'ultimo titolo edilizio assentito e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo emerge quanto segue:

- l'unità immobiliare risulta assentita, sotto il profilo urbanistico-edilizio, come locale rimessa attrezzi. Tuttavia, allo stato di fatto e in assenza di idonei titoli edilizi abilitativi nonché di provvedimenti di cambio di destinazione d'uso, l'immobile risulta trasformato in uso abitativo, presentando una distribuzione interna riconducibile a quella di un alloggio residenziale, articolato in ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico;

- si rileva altresì, che una porzione del confine di proprietà con il sub.14 insiste, senza soluzione di continuità, all'interno di una delle camere da letto e che tale limite non risulta fisicamente

materializzato né individuabile mediante elementi strutturali o segni permanenti.

In relazione alla difformità di cui al punto 1), considerata la collocazione dell'immobile in zona urbanistica agricola e l'assenza dei presupposti normativi per la legittimazione del cambio di destinazione d'uso in senso residenziale, si rende necessario il ripristino dello stato legittimo dei luoghi, mediante la riconduzione dell'unità immobiliare alla destinazione d'uso originariamente assentita di locale rimessa attrezzi, con eliminazione delle opere interne incongrue.

Con riferimento alla difformità di cui al punto 2), il confine di proprietà con il sub. 14 dovrà essere obbligatoriamente materializzato mediante idonea separazione fisica, in conformità a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio approvato, al fine di ripristinare la corretta individuazione dei limiti di proprietà.

\*\*\*

Bene n. 4

1) Concessione Edilizia n.216 del 26.08.1982, prat. n.22/1982 - prot. n.743, per costruzione di fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi;

2) Autorizzazione di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.216 del 26.08.1982, prot. 1277 del 17.02.1984 per costruzione locale interrato e diversa disposizione del tetto;

3) Concessione in sanatoria n.6/97 del 01.03.1995, prat. n.37, rilasciata 15.10.1997, per realizzazione di appartamento nel locale sottotetto, ampliamento tettoia al piano terra e realizzazione di balcone al piano rialzato.

Il bene in oggetto risulta conforme all'ultimo titolo edilizio assentito.

**Per le caratteristiche dell'immobile, le eventuali difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica ed al suo aggiornamento, che fa parte integrante del presente avviso.**

Prezzo base d'asta euro 80.000/00 (ottantamila/00).

Offerta minima per la partecipazione all'asta **euro 60.000/00 (sessantamila/00)**

Le offerte in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00

\*\*\*\*\*

\*\*\*

## **LOTTO 2**

### **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T**

Appartamento posto al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Morro d'Oro (TE), in Via Trapannara, censito al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 41, subalterno 7. L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via Trapannara mediante area esterna comune. L'unità immobiliare è composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere da letto, un wc, un ripostiglio, una cantina e un portico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 7, Categoria A3; Destinazione urbanistica: FOGLIO: 18 - PARTICELLA: 41 STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo ZONA: E1 - Art. 15.1 N.T.A. (P.S.A.) TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona "E" Aree agricole Sottozona E1- Agricola normale Art.15.1 N.T.A. - Piano Settore Agricolo STRUMENTO: AUC - P.S.A. - Ambiti compatibili con l'utilizzazione turistica rurale ZONA: E1.ac - Areale E1.ac TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona agricola normale ambito collinare. (Piano di settore agricolo) STRUMENTO: SI - P.T.C.P. - Sistema Insediativo ZONA: B.9.1 - Art. 24 P.T.C.P. Provincia di Teramo TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Aree agricole Visita sito P.T.C.P. STRUMENTO: C-ECO - Codice ecografico ZONA: Codici 018017-018027-018028-018029-018030-018031.

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

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Bene n. 2 a seguito dell'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Morro D'Oro (TE), il fabbricato sul quale insiste il bene oggetto di stima è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 (assenza di concessioni), come desumibile e documentato dalla consultazione dei fogli catastali originali di impianto di mappa.

Successivamente, una limitata porzione del portico è stata oggetto di ampliamento, regolarmente assentito con Concessione in sanatoria n.6/97 del 01.03.1995, prat. n.37, rilasciata 15.10.1997.

**Per le caratteristiche dell'immobile, le eventuali difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica ed al suo aggiornamento, che fa parte integrante del presente avviso.**

**Prezzo base d'asta euro 40.000/00 (quarantamila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta euro 30.000/00 (trentamila/00)**

Le offerte in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00

#### STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono occupati dal debitore

\*\*\*

**Caratteristiche dell'immobile, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica che fa parte integrante del presente avviso.**

#### ATTESTAZIONE di PRESTAZIONE ENERGETICA

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dei beni in vendita.

Si fa presente che i costi del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà consegnare l'attestazione prima della redazione del decreto di trasferimento.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell' art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

#### VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non sono previsti oneri condominiali.

\*\*\*

\*\*\*\*\*

#### [A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

##### 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 di-chiarate 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 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 notarile e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera

n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

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

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

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre cento-venti 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.

## 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 e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (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 simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

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

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

### 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 at-tivi:

- 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.
- 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 de-libera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o pro-cura 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 intestato sul conto corrente intestato a Tribunale di Teramo, acceso presso la Banca di credito Cooperativo di Castiglione M.R. e Pianella, filiale di Teramo, alle coordinate IBAN: IT84A084731530200000160328

con causale "Asta lotto n. ...."; la cauzione dovrà essere versata entro il giorno della vendita, (comunque in tempo affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al 10 % (dieci per cento) del prezzo base d'asta, e non della somma offerta entro le ore 9 del giorno d'asta fissato per l'apertura delle offerte e quindi:

**cauzione € 8.000,00 (10% del valore a base asta di gara) per il lotto n. 1;**

**cauzione € 4.000,00 (10% del valore a base di gara) per il lotto n. 2;**

### 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 eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 16 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;

#### 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.

#### 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 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, 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;

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.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, tramite il sistema Rete Aste Real Estate almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sui siti internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it, Subito.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con l'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) per il primo esperimento di vendita effettivo, campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa, comprensiva di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, per gli esperimenti successivi al primo la pubblicazione potrà avvenire su richiesta del professionista delegato, anche limitatamente a lotti specifici

e. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, e sul sito [www.fallimentieaste.it](http://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;

#### R E N D E N O T O

che per gli immobili realizzati in violazione della normative urbanistiche ed edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 L 47/1985, come integrato e modificato dall'art 46 DPR 380/2001 purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento;

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.

che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, nei limiti di cui all'art 586 1 comma cpc;

che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura

sino alla approvazione del progetto di distribuzione;  
che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;  
che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;  
che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

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'acquisto 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 delegato Avv. Marco Gasparroni tel. 0861247420, eventuali visite potranno essere richieste al CTU Ing. Stefano Marcelli al n. 085 8944082 nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Teramo, li 13/04/2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Marco Gasparroni