

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO  
G.E. Dott. FLAVIO CONCIATORI  
PROCEDURA ESECUTIVA n. 148/2023 R.G.E.  
Professionista Delegato e Custode  
AVV. FABRIZIO SILVANI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI  
I° ESPERIMENTO

L'Avv. Fabrizio Silvani, con studio in Teramo Vico del Garofano, 12, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Teramo nella procedura esecutiva immobiliare n. 148/2023, vista l'ordinanza di vendita del 7 maggio 2025 pubblicata il 9 maggio 2025 e il provvedimento di delega ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott. Flavio Conciatori,

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita nominato, Gobit International Action Group srl, ([www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)), **il giorno mercoledì 24 settembre 2025**, con avvio alle ore 15,00, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

del bene immobile in calce descritto e meglio illustrato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

**LOTTO UNICO**

costituito da diritti pari a 1/1 di piena proprietà di appartamento ubicato a Tortoreto (TE) – Via Zurigo, n° 5, sito al piano primo lato Nord del fabbricato, composto da n.3 vani oltre accessori e da un locale fondaco al piano seminterrato; superficie lorda complessiva mq 74,00 circa, di cui: abitazione mq 63,00 circa e fondaco mq 11,00 circa, a corpo e non a misura, con tutti annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

**Descrizione:**

Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) – Via Zurigo, n° 5, sito al piano primo, composto da n.3 vani oltre accessori e da un locale fondaco al piano seminterrato, con servitù di passaggio e servitù di parcheggio appresso meglio descritti.

L'unità immobiliare fa parte di un maggior fabbricato, realizzato con strutture portanti verticali e orizzontali in cemento armato e muratura, con copertura a padiglione, tamponature e divisori in muratura, infissi esterni in alluminio con avvolgibili in plastica, porte interne e porta di ingresso in legno tamburato, impianti al civile con radiatori in ghisa e caldaia autonoma, pavimenti e intonaci al civile.

L'accesso al vano scala condominiale avviene per il tramite di una striscia di terreno che dalla via comunale accede sul lato nord/est dell'edificio sulla quale insistono una servitù di passaggio ed una servitù di parcheggio, quest'ultima delle dimensioni di ml. 5,00x3,00 il tutto come meglio dettagliatamente riportato nell'atto di compravendita per Notar Ciampini 24.11.1989 rep. 42416/racc 4845 ove si legge che viene venduto quanto alla parte venditrice pervenuto con atto ai rogiti del Notaio Antonello Antonucci già di Cellino Attanasio in data 25 marzo 1982 rep. N° 69/36 registrato ad Atri il 7 aprile 1982 al n 206, atto, quest'ultimo, nel quale, tra l'altro, è scritto:

“... **la scala di accesso che dal piano seminterrato del fabbricato conduce al primo piano, è comune unicamente alla venditrice e agli acquirenti;**

**d) la venditrice- (postilla 1) – costituisce a carico di una porzione di terreno di sua proprietà, distinta in catasto con la particella 253 (già 225/b) del foglio 17, ed in favore dell'unità immobiliare come sopra venduta, servitù di parcheggio; detta porzione sita al lato est del fabbricato è precisamente quella situata all'angolo Nord-Est della proprietà della venditrice ed avrà la lunghezza di circa ml 5 (metri lineari cinque) e la larghezza di circa ml 3 (metri lineari tre). Detta area sarà destinata unicamente a parcheggio. E' compreso nella servitù il diritto di**



*passaggio per accedere alla porzione stessa dalla strada privata sita a sud del terreno in oggetto, tramite un cancello sito sul confine con detta strada privata;*

- e) *viene altresì costituito a carico del terreno di proprietà della venditrice, distinto in catasto come già detto con la particella 253 del foglio 17 e confinante con fabbricato in oggetto, P.L., V. E., S.V, M.G, salvo altri, ed a favore delle porzioni immobiliari come sopra acquistate, **servitù di passaggio** (postilla3) – **pedonale**, da esercitarsi lungo una striscia di terreno che corre (postilla 9) in linea retta sul sopraccitato fondo servente e dipartendosi dal portone d'ingresso condominiale del fabbricato in oggetto, raggiunge la via privata sita a sud del fondo servente, tramite un cancello sito sul confine con detta strada privata”.*
- g) *la venditrice (omissis)...**concede** agli acquirenti (omissis)... **il diritto di installare e mantenere**, nella porzione del sottotetto di sua proprietà, un serbatoio di acqua, della capacità non superiore a dieci quintali il tutto a cura e spese di essi acquirenti; **è compreso in tale diritto il passaggio dal pianerottolo comune, sito al primo piano, al piano sottotetto, attraverso la botola che mette in comunicazione il detto primo piano col sottotetto spesso, onde provvedere all'ispezione del serbatoio in oggetto, e d alle operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione, Nel caso di sopraelevazione da parte della venditrice, il serbatoio di cui sopra verrà rimosso e dovrà essere collocato, ad insindacabile giudizio della venditrice, in altro idoneo locale, ed in maniera tale che sia consentito sia l'uso che l'accesso da parte degli acquirenti; l'eventuale nuova installazione, come pure la rimozione, avverranno a cura e spese degli acquirenti coniugi...**”*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione ha bisogno di una ristrutturazione interna. Presenta difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale che consistono nella diversa distribuzione interna derivata dallo spostamento dei divisori interni.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. L'impianto elettrico non è a norma.

## **PROVENIENZA**

L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutato in forza di atto di compravendita per Notar Ciampini 24.11.1989 rep. 42416/ racc 4845, riportato al catasto fabbricati protocollo 1060/1982, dai venditori P. E. e P. C. che lo avevano acquistato da C. P.M., con atto ai rogiti del Notaio Antonello Antonucci già di Cellino Attanasio in data 25 marzo 1982 rep. N° 69/36 registrato ad Atri il 7/4/1982 al n 206.

## **DATI CATASTALI**

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Tortoreto, distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 Part. 225 – sub.2 cat. A/2 – Classe 1, Piano T-1 consistenza vani 4 -mq. 74,00 R. C. €237,57 (ex protocollo 1060/1982).

La visura catastale indica il piano “t-1” per l'unità immobiliare, mentre sarebbe più preciso “s1-1”. Si precisa che l'unità immobiliare e' stata accatastata con la scheda 1060 del 19.03.1982.

## **CONFORMITÀ EDILIZIA**

Il fabbricato, sulla base della documentazione acquisita dal tecnico stimatore presso il Comune di Tortoreto, risulta edificato con i seguenti titoli edilizi:

-Concessione Edilizia N° 2252 del 10.03.1977;

-Variante in corso d'opera Concessione N° 150/81 del 23.09.1981;

-Autorizzazione di abitabilità' rilasciata dal Sindaco del Comune di Tortoreto in data 01.03.1982;

Sono presenti delle difformità tra lo stato dei luoghi e le concessioni edilizie approvate, consistenti nella diversa distribuzione interna derivata dallo spostamento dei divisori interni

Prima della redazione del decreto di trasferimento si dovrà redigere un nuovo accatastamento per uniformare la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

## CONFINI

L'immobile confina con proprietà D.G. L.-P.-S., Strada Provinciale S.P. n. 23/A, salvo altri o variati (a SUD-OVEST con particella 765 e a Nord con la particella 773);

## STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato in forza di provvedimento del Giudice dell'Esecuzione 10/4/2024 col quale, revocato l'ordine di liberazione, lo ha autorizzato a permanere nell'immobile, sua abitazione, fino all'aggiudicazione provvisoria.

## RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA

Per le caratteristiche dell'immobile, le eventuali difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla perizia tecnica redatta dal dott. Geom. Gabriele Di Natale, da considerarsi parte integrante del presente avviso.

## PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000;

Offerta minima: € 36.000,00

Rilancio minimo: € 1.000,00 o multipli.

Oneri fiscali ecc. a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*

Custode giudiziario del lotto è l'Avv. Fabrizio Silvani, con studio in Teramo, Vico del Garofano, 12, Tel 0861 246154 – pec: [fabrizio.silvani@pec-avvocatiteramo.it](mailto:fabrizio.silvani@pec-avvocatiteramo.it) – mail: [fabriziosilvani@gmail.com](mailto:fabriziosilvani@gmail.com)

Le richieste di visita dell'immobile potranno essere effettuate unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche.

**Delegato ad accompagnare il coadiutore nominato Geom. Gabriele Di Natale**

\*\*\*

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA.

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

- **Le offerte di acquisto dovranno essere presentate** esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M.32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, **entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.**
- 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.
- Il soggetto presentatore dovrà, a pena di inammissibilità, coincidere con l'offerente salvo che l'offerente sia una persona giuridica, nel qual caso il presentatore potrà essere il procuratore speciale ovvero il legale rappresentante, ovvero ricorra l'ipotesi di pluralità di offerenti congiuntamente, nel qual caso l'offerta dovrà essere presentata da uno degli offerenti.
- Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente da 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.

- Di seguito il disposto di cui agli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, indicanti modalità e contenuti per la redazione ed il deposito delle offerte:

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 12, 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 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

## 1. 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 del Tribunale di Teramo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore assunto quale offerta minima per la partecipazione all'asta come sopra indicato per singolo lotto;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
- f) 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);
- g) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima di conoscenza ed accettazione dello stato dei luoghi per avervi fatto visita, di aver effettuato visure ipotecarie e catastali nonché verificato la destinazione urbanistica degli immobili e i menzionati atti di provenienza del bene oggetto di esecuzione;
- h) gli indirizzi previsti ai commi 4 o 5 dell'art. 12 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 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.

## 2. 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 dieci giorni, 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;
- In ogni caso in ciascuna offerta dovrà essere contenuta espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima di conoscenza ed accettazione dello stato dei luoghi per avervi fatto visita, di aver effettuato visure ipotecarie e catastali nonché verificato la destinazione urbanistica degli immobili e i menzionati atti di provenienza del bene oggetto di esecuzione.

### 3. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a Tribunale di Teramo proc. N. 148/2023 rge, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione M. R. e Pianella, filiale Teramo, IBAN: IT58 J084 7315 3020 0000 0155915, indicando nella causale: "ASTA" seguito dall'indicazione precisa del lotto per il quale si intende partecipare;

la cauzione dovrà risultare versata (e le relative somme accreditate sul conto corrente della procedura) – con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 c.4 c.p.c. - entro le ore 09,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità, ed essere di importo **pari al 10 per cento del valore a base dell'esperimento d'asta (N.B.: NON DELL'OFFERTA MINIMA)**. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno quindi cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.

### 4. 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;

### 5. SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative a qualunque esperimento di vendita con esito positivo, sarà tenuta l'udienza per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

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 cauzioni e delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Il professionista delegato provvederà quindi a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita e così nel presente avviso:

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.

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 immediatamente a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore;

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento.

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 in giorno festivo, al primo successivo non festivo;

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal delegato della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, 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.

I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita.

### **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. Si applica l'art. 583 co. II c.p.c.;

### **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 eventualmente comprovanti i necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/2/2015.

Il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato, referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, con le seguenti modalità:

#### **1. In caso di offerta unica:**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

a) Se risulti un'unica offerta, inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- ove ciò sia richiesto dai creditori o dal debitore e ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; deve applicarsi in ogni caso la previsione di cui all'art. 506 co. I c.p.c.
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

b) Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

## **2) In caso di pluralità di offerte:**

- subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo finale sia inferiore al valore dell'immobile riportato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, sempre in assenza di istanze di assegnazione, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in via gradata:

**a) il maggior prezzo offerto;**

**b) la priorità temporale di deposito dell'offerta**

## **[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI -- DECADENZE E CONSEGUENZE**

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata + oneri di Legge e oneri previsti nel presente bando) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura 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. In caso di esistenza di creditore fondiario ex art. 41 T.U.B. il delegato comunicherà all'aggiudicatario che il 70% del valore di aggiudicazione – ove ne ricorrano le ragioni, limitatamente alla quota del ricavato riferibile al debitore esecutato e destinata alla distribuzione ai creditori e, in ogni caso, nei limiti della parte di credito assistita da garanzia fondiaria - dovrà essere versato direttamente a quest'ultimo che ne rilascerà immediata quietanza al delegato. Per la restante parte il creditore verrà soddisfatto in sede di distribuzione.

L'aggiudicatario potrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.
4. Qualora – prima della scadenza del termine per il pagamento – pervenga al delegato richiesta, proveniente da un istituto di credito o con il formale assenso dello stesso, di concordare una data per la stipula di mutuo ipotecario in contestualità con il deposito del

decreto di trasferimento, il delegato, verificata l'inesistenza di ragioni ostative, trasmetterà la minuta del decreto di trasferimento, concordando con il Cancelliere la data e l'ora della stipula. In questo caso il termine per il versamento si intende sospeso per 30 giorni.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

5. 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 DM n 227/2015 al Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli**
- Se richiesto dal professionista delegato, è del pari tenuto ad anticipare gli importi degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene anche prima dei 120 giorni fissati per il versamento del saldo prezzo. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato successivamente all'aggiudicazione;
6. Il Delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario anche delle spese e degli oneri accessori.
  7. Nel medesimo termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo 231/2007
  8. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il predetto termine, il Giudice dell'Esecuzione (cui saranno rimessi gli atti a cura del Delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, ferme le ulteriori conseguenze previste dalla legge.

### [C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 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), 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.

### RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, descritte in perizia o visibili in sede di visita. 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 tale motivo. Conseguentemente, l'esistenza di 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- **che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. mm., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;**
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili o altro suscettibile di cancellazione su ordine del Giudice, formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- 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;
- 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 maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dall'ausiliario a ciò delegato a chiunque vi abbia interesse;

### AVVERTE

- che ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza o con il consenso di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo;
- che qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con provvedimento del Giudice dell'esecuzione;
- che il delegato, se il prezzo base d'asta scende sotto l'importo di € 15.000,00, dovrà interpellare i creditori circa la volontà di proseguire le vendite e riferire l'esito dell'interlocuzione al Giudice perché possa eventualmente disporre la chiusura ex art. 164 bis c.p.c.

### I N F O R M A

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal custode e delegato Avv. Fabrizio Silvani con studio in Teramo, Vico del Garofano 12, e-mail [fabrizio.silvani@gmail.com](mailto:fabrizio.silvani@gmail.com); tel. 0861.246154 nonché e per supporto tecnico dal suindicato Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;
- che le visite dell'immobile dei beni mobili possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>;

- che il bene posto in vendita è meglio descritto nella relazione tecnica effettuata dall'esperto stimatore dott. Geom. Gabriele Di Natale, con studio in Controguerra, Via D'Annunzio, 8, tel 08618170037 e-mail info@studiodinatale.it., il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso, disponibile per la consultazione sui siti internet sopra citati.
- che ai sensi e per gli effetti del DM 22.01.2008 n 37 e del D.lgs n 192/2005 e s m i, 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 a carico dell'aggiudicatario il quale, altresì, rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art 6, c3 del Dlvo n 1922005 e successive modifiche e/o integrazioni

Teramo, 30.05.2025

Il Custode delegato  
Avv. Fabrizio Silvani

