

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO**PROCEDURA ESECUTIVA N. 148/2025 R.G.E.****G. E. Dott. Flavio Conciatori****Professionisti delegati e Custodi Giudiziari: Dott.ssa Eda Silvestrini e Avv. Odette Frattarelli****AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO**

I Professionisti Delegati e Custodi (referenti della procedura), Avv. Odette Frattarelli (con studio in Controguerra (TE) al Vicolo del Passero n.2 – Tel: 347 6761389 – 0861 89478 E-mail: odette.frattarelli@libero.it – pec: odette.frattarelli@pec-avvocatiteramo.it) e dott.ssa Eda Silvestrini (con studio in S. Egidio alla V.ta - Via V. Vibrata, 17 -Tel: 329 0512413 – 0861 1750494 E-mail: eda.silvestrini@gmail.com -pec: eda.silvestrini@pec.commercialisti.it), delegati 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, giusta ordinanza di vendita del 17 dicembre 2025,

RENDONO NOTO

che tramite il portale internet del gestore della vendita www.cronoaste.fallcoaste.it (gestore: Crono Aste S.r.l.) il giorno mercoledì **25 marzo 2026, alle ore 15,00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

degli immobili in calce descritti

LOTTO 1 - Diritti pari all' intero della piena proprietà su "Locale commerciale" sito nel Comune di Teramo, angolo Piazza Martiri Pennesi/Vicolo dei Ferrarri identificato nel N.C.E.U. nel Comune di Teramo al Fog. 147 – Part. 71 Sub. 13– Z.c.1– Cat. C/1– Cl. 12 – Cons. 82 m²– Sup. Cat. 97 m²– R.C. € 3.227,03.

Locale commerciale (Sub. 13), posto al piano terra, della superficie catastale di Mq. 97,00 circa, costituito da tre vani adibiti ad area bar, due servizi, ripostiglio, cucinino e deposito;

Pavimento in monocottura.

Gli infissi esterni sono in alluminio.

Gli infissi interni sono in legno. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica monocottura.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera. L'impianto elettrico ed impianto idrico da revisionare.

L'immobile si presenta in uno stato conservativo medio/buono, l'immobile necessita di alcuni lavori per il ripristino.

L'immobile è sprovvisto della certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), dunque l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 deve dichiarare 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.

Diritti pignorati: pari all'intero della piena proprietà

Vendita soggetta a IVA: NO

Superficie: 97,00 mq circa

Continuità trascrizioni ex art. 2650:SI'

Stato di occupazione: L'immobile pignorato è libero

Valore d'asta di Euro 96.000,00

(Euro novantaseimila/00);

Offerta minima Euro 72.000,00

(Euro settantaduemila/00).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00 (Euro mille/00).

LOTTO 2 - Diritti pari all' intero della piena proprietà su "Locale commerciale" sito nel Comune di Teramo, angolo Via della Cittadella/Piazza Martiri Pennesi identificato nel N.C.E.U. nel Comune di Teramo al Fog. 147 – Part. 71 Sub. 14– Z.c.1– Cat. C/1– Cl. 12 – Cons. 33 m²– Sup. Cat. 45 m²– R.C. €. 1.298,68.

L'immobile è posto al piano terra, della superficie catastale di Mq. 45,00 circa, costituito da un vano e servizi. Pavimento in simil legno flottante. Gli infissi esterni sono in alluminio.

Gli infissi interni sono in legno. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica monocottura.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera. L'impianto elettrico ed impianto idrico da revisionare. L'immobile si presenta in uno stato conservativo medio/buono.

L'immobile è sprovvisto della certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), dunque l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 deve dichiarare 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.

Diritti pignorati: pari all'intero della piena proprietà

Vendita soggetta a IVA: NO

Superficie: 45,00 mq circa

Continuità trascrizioni ex art. 2650:SI'

Stato di occupazione: L'immobile pignorato è libero

Valore d'asta di Euro 44.000,00
(Euro quarantaquattromila/00);
Offerta minima Euro 33.000,00
(Euro trentatremila/00).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (Euro mille/00)**.

Le caratteristiche costruttive prevalenti, la consistenza, la normativa urbanistica e la provenienza dell'immobile sono dettagliatamente descritte nella perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., geom. Di Natale Gabriele, con studio in Via G. D'Annunzio n°69 – 64010- Controguerra (Te) Tel. 0861/ 817037 - 33/3948580 mail:info@studiodinatale.it – pec: gabriele.dinatale@geopec.it

L'elaborato peritale è depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Teramo ed è consultabile sui siti Internet <https://pvp.giustizia.it>, www.astegiudiziarie.it, www.fallimentieaste.it, www.tribunale.teramo.it e da intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso.

DERMINANO

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 le ore 23.59 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, esclusivamente in via telematica.
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (o uno degli offerenti, il legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o il 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.
- 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'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;**
- 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;
- 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 la offerta). 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) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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 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) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

h) 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). **La cauzione, fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta**, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.
- 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 della 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 dieci giorni prima rispetto alla data della vendita forzata, 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 "BCC di Castiglione M.R. e Pianella" (IBAN: IT07 W084 7315 3020 0000 0158 836) con causale "Asta". La cauzione, fissata nel **10% del valore a base dell'esperimento d'asta**, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.

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 dai delegati nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di

vendita.

In relazione al disposto di cui all' art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che i professionisti delegati autorizzino alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

I professionisti delegati provvederanno a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

La deliberazione sulle offerte avverrà 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, i professionisti delegati dispongono, 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 ammissibili:

- subito dopo la deliberazione sulle stesse, i delegati provvederanno ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronunceranno 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, procederanno, sempre in assenza di istanze di assegnazione, ad aggiudicare l' immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in via graduata:
 - a. il maggior prezzo offerto;
 - b. la priorità temporale di deposito dell' offerta.

Si precisa che se i delegati, tramite il gestore, non ricevono l' offerta telematica in nessun caso potranno ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell' offerta di acquisto.

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, 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. I professionisti delegati, referenti della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni

e 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull' offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 (ventiquattro) ore. 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 successivo non festivo. Il bene verrà provvisoriamente 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, 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. I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita.

7) **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

L' importo del prezzo di aggiudicazione (corredato di oneri e dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione provvisoria ovvero entro il minor termine indicato nell' offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all' aggiudicatario dal delegato.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell' offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall' aggiudicazione con incameramento della cauzione, ferme le ulteriori conseguenze previste dalla legge.

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. 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.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
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 (T.U.B.) il 70% del valore di aggiudicazione. L'istituto di credito rilascerà immediata quietanza al delegato, ferma restando la facoltà dell'aggiudicatario di depositare presso lo studio del delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. 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.
3. 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dei professionisti delegati:

- 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 almeno quarantacinque (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, 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 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;

RENDONO NOTO

- 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 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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 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, ove di ciò si sia tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;
- se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà avviata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario su ordine del Giudice;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nell'avviso.

AVVERTONO

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; qualora non sia proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp att. Cpc, il rinvio della vendita può essere disposto solo con provvedimento del Giudice dell'esecuzione;

INFORMANO

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dai Custodi e Professionisti Delegati, 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.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente bando, sui siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e sul portale delle vendite pubbliche.

Gli scriventi delegati alla vendita sono anche custodi dei beni oggetto di esecuzione.

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., i professionisti delegati, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederanno ad acquisire, ove non in atti e necessaria, la certificazione/attestato di qualificazione energetica. I relativi costi saranno posti a carico dell'aggiudicatario il quale, altresì, rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. N. 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni.

Teramo, lì 19 gennaio 2026

I professionisti delegati e custodi

Avv. Odette Frattarelli

Dott.ssa Eda Silvestrini