

Sandro Napolitani

avvocato



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 163/2025 R.G.E.

G. E.: *Dott.ssa NINETTA D'IGNAZIO*

Professionista delegato e Custode Giudiziario: *Avv. Sandro Napolitani*

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO



Il Professionista Delegato e Custode (referenti della procedura) Avv. Sandro Napolitani con studio in Teramo (TE) alla Via Stazio n. 79 – Tel: 335 387930 – 0861 1950592 e-mail: studiodalegalenapolitani@gmail.com – pec: sandro.napolitani@pec-avvocatiteramo.it, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo, Dott.ssa Ninetta D'Ignazio, al compimento delle operazioni di vendita e di custodia giudiziaria, nonché delle attività tutte connesse all' intestata procedura esecutiva immobiliare, giusta ordinanza di vendita del 18 marzo 2026,

RENDE NOTO

che tramite il portale internet del gestore della vendita www.gobidreal.it (gestore: GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L.) il giorno mercoledì **01 LUGLIO 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 UNICO

BENE N° 1 - Diritti pari all' intero della piena proprietà su Villetta unifamiliare con annesso terreno pertinenziale ed accessori al piano seminterrato, sita a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco.

La villetta unifamiliare posta al piano terra e gli accessori posti al piano seminterrato sono identificati al catasto Fabbricati del comune di Pineto - Fg. 6, Part. 498, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7, Classe 2, consistenza 8,5.

Il terreno pertinenziale esterno è identificato al catasto Terreni del comune di Pineto - Fg. 6, Part. 498, qualità ENTE URBANO.

La struttura portante del fabbricato è mista in muratura e cemento armato. Il tetto è a padiglione con cornicioni perimetrali.

Il piano terra è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno bagno e tre camere da letto oltre ad un balcone e terrazzo coperto a livello con accesso diretto alla corte pertinenziale.

Il piano seminterrato è composto da cantina lavatoio, ripostiglio, magazzino e due disimpegni.

Il collegamento verticale con il piano seminterrato è assicurato tramite scala interna. Superficie convenzionale è di 227,50 mq.



È dotato di impianto elettrico, idrico, gas, scarichi collegati alla rete fognaria pubblica, allarme e videosorveglianza. Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale alimentata a gas GPL implementato con termostufa e termocamino. Sono presenti climatizzatori tipo split con rispettive unità esterne.

Pavimenti interni sono in ceramica nella zona giorno ed in legno nella zona notte.

Le porte interne sono in legno naturale; il portone di ingresso è in legno massello con inserti in vetro.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro dotati di zanzariere e persiane ad anta con oscuramento regolabile.

La corte pertinenziale è adibita a giardino con piante ornamentali e vialetti pavimentati in porfido dotato di impianto di irrigazione sottotraccia ed è recintata perimetralmente.

L'immobile si presenta in uno buono stato conservativo e manutentivo.

L'immobile è dotato della certificazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico. L'Attestato di Prestazione Energetica è scaduto.

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia prot. n. 14970/89 pratica n. 984 rilasciata dal Comune di Pineto in data 20/04/1990 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 1505/2011 pratica 984/A, rilasciato in data 27/09/2011. Il fabbricato è stato reso agibile con autorizzazione n. 984 del 04/07/2012.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Esiste rispondenza dello stato di fatto all'ultimo titolo edilizio salvo lievi scostamenti rientranti nei limiti delle tolleranze edilizie ad eccezione della pannellatura in cartongesso realizzata nel piano seminterrato, della demolizione della parete interna nel piano seminterrato in corrispondenza della scala interna di collegamento dei due piani, la realizzazione di un vano tecnico nel lavatoio, della realizzazione di scala esterna di collegamento del terrazzo alla corte pertinenziale e fioriere realizzate nella balaustra, realizzazione di muretti interni nei bagni. Dette difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia ad eccezione della pannellatura in cartongesso al piano seminterrato che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario ivi compresi gli oneri a cura e spese dell'aggiudicatario ivi compresi gli oneri per la regolarizzazione urbanistica.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Il sub 3 deriva dalla soppressione dei subb 1 e 2 di cui alla variazione catastale del 29/09/2011 prot. TE218940 per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione". La rimozione della pannellatura in cartongesso interna alla rimessa/garage non pregiudica la validità della medesima. Qualora l'aggiudicatario intendesse regolarizzare urbanisticamente la citata pannellatura, dovrà essere redatta una nuova variazione catastale di aggiornamento.

Diritti pignorati: pari all'intero della piena proprietà

Vendita soggetta a IVA: **NO**

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: **SI**

Stato di occupazione: libero

Valore di stima: Euro 273.000,00 (Euro duecentosettantatremila/00);

BENE N° 2 - Diritti pari all' intero della piena proprietà su Garage ubicato a Pineto (TE) - Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3) - Frazione Torre San Rocco, piano S1.

Garage/Rimessa annessa al villino (bene n. 1), identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 498, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6, Classe 2.

Il fabbricato oggetto della presente è composto da una villetta unifamiliare disposta su due livelli di cui uno seminterrato dove è ubicato il bene n. 2 (garage).

La struttura portante del fabbricato è mista in muratura e cemento armato. Il tetto è a padiglione con cornicioni perimetrali.

Al piano seminterrato dove sono ubicati gli accessori e garage si accede dalla corte pertinenziale a mezzo di rampa e da una scala interna di collegamento alla porzione abitativa ubicata al piano terra/rialzato. L'accesso, sia pedonale che carrabile è diretto da Via Sirio n. 3 (catastalmente Via Marte n. 3).

Il garage ha una superficie convenzionale è di 18,90 mq.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, gas, scarichi collegati alla rete fognaria pubblica, allarme e videosorveglianza. Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale alimentata a gas GPL implementato con termostufa e termocamino. Sono presenti climatizzatori tipo split con rispettive unità esterne.

I pavimenti interni sono in ceramica. Le porte interne sono in legno naturale. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro dotati di zanzariere e persiane ad anta con oscuramento regolabile.

L'immobile si presenta in uno buono stato conservativo e manutentivo.

L'immobile è dotato della certificazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico. L'Attestato di Prestazione Energetica è scaduto.

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia prot. n. 14970/89 pratica n. 984 rilasciata dal Comune di Pineto in data 20/04/1990 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 1505/2011 pratica 984/A, rilasciato in data 27/09/2011. Il fabbricato è stato reso agibile con autorizzazione n. 984 del 04/07/2012.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Esiste rispondenza dello stato di fatto all'ultimo titolo edilizio salvo lievi scostamenti rientranti nei limiti delle tolleranze edilizie ad eccezione della pannellatura in cartongesso realizzata nel piano seminterrato, della demolizione della parete interna nel piano seminterrato in corrispondenza della scala interna di collegamento dei due piani, la realizzazione di un vano tecnico nel lavatoio, della realizzazione di scala esterna di collegamento del terrazzo alla corte pertinenziale e fioriere realizzate nella balaustra, realizzazione di muretti interni nei bagni. Dette difformità sono

regolarizzabili mediante pratica edilizia ad eccezione della pannellatura in cartongesso al piano seminterrato che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario ivi compresi gli oneri a cura e spese dell'aggiudicatario ivi compresi gli oneri per la regolarizzazione urbanistica.

Non sussiste corrispondenza catastale. Il sub 4 deriva dalla soppressione dei subb 1 e 2 di cui alla variazione catastale del 29/09/2011 prot. TE218940 per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione". Non sussiste corrispondenza grafica della planimetria catastale vigente a seguito delle difformità edilizie riscontrate. Necessita pertanto una nuova variazione catastale a seguito regolarizzazione edilizia.

Diritti pignorati: **pari all'intero della piena proprietà**

Vendita soggetta a IVA: **NO**

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: **SI**

Stato di occupazione: **libero**

Valore di stima: **Euro 22.680,00 (Euro ventiduemilaseicentottoottanta/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. Berardo Calzetta, con studio in Via Mario Capuani n° 84 – 64100 Teramo (Te) Tel. 0861 248567, Fax 0861248567 mail: berardo@metrastudio.net, PEC: berardo.calzetta@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.

PREZZO DEL LOTTO

I beni sopra descritti costituiscono **un unico lotto** e sono venduti congiuntamente nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il prezzo base è determinato in misura **unitaria**, quale somma dei valori di stima dei singoli beni che compongono il lotto:

- | | |
|--|-------------------------------|
| - Valore complessivo di stima del lotto: | <u>Euro 295.680,00</u> |
| - Prezzo base d'asta lotto unico
(riduzione 20% ed € 3.500,00 per reg.ne edilizia e catastale): | <u>Euro 233.680,00</u> |
| - Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): | <u>Euro 174.783,00</u> |
| - Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: | <u>Euro 3.000,00</u> |
| - Cauzione | 10% Prezzo offerto |

Le operazioni di vendita seguono le seguenti date:

- | | |
|---|---------------------------------|
| - Termine per presentazione delle offerte telematiche | 30 giugno 2026 ore 12,00 |
| - Termine accredito cauzione (3 gg. lavorativi prima) | 26 giugno 2026 |
| - Data ed ora operazioni di vendita | 01 luglio 2026 ore 15,00 |

DERMINA

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 12.00 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;

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 minorenni, 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 da cui emerge il regime patrimoniale. In mancanza della produzione della documentazione predetta ovvero 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 alla offerta minima indicata (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) con l'indicazione del numero di CRO. **La cauzione, fissata nel 10% del prezzo offerto**, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) **almeno 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentito la verifica del buon fine dell'accredito. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c..

- 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 10 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;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente n. 160401 intestato a “TRIBUNALE DI TERAMO”, Esecuzione Immobiliare R.G. n. 163/2025, acceso presso la “BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella” Filiale di Teramo al seguente IBAN: **IT20 Q084 7315 3020 0000 0160 401** con causale “**Asta**”. La cauzione, fissata nel **10% del prezzo offerto**, 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.- **almeno 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentito la verifica del buon fine dell'accredito.

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 dal delegato 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 il professionista delegato autorizzi alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali

comproprietari non eseguiti. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà 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, 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 ammissibili:

- 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 miglior prezzo offerto;
 - b. maggior cauzione prestata;
 - c. minore dilazione indicata per il saldo prezzo;
 - d. la priorità temporale di deposito dell'offerta.

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.

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. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e 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 15,00 del giorno successivo. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo. Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal professionista delegato 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 non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001.

I rilanci da prendere in considerazione sono quelli riferiti al prezzo base e non quelli del prezzo offerto.

7) 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.

8) 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.

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'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.

3. 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), il delegato ne darà immediata comunicazione all'aggiudicatario. Il creditore fondiario deve formulare esplicita richiesta ex art. 41 T.U.B. e depositare,

entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al professionista delegato nota riepilogativa del credito. 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 **60% 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.

4. 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.

VISITE AL COMPENDIO

Ai sensi dell'art. 560c.p.c. le richieste di vista al bene posto in vendita, devono essere effettuate **esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, raggiungibile all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>. Custode Giudiziario è l'avv. Sandro Napolitano, telefono 335387930, e-mail: studiolegalenapolitani@gmail.com, PEC sandro.napolitani@pec-avvocatiteramo.it, il quale accompagnerà gli interessati a visitare il bene nelle modalità e termini concordati, fornendo ogni utile informazione in ordine alla vendita. La visita si svolgerà in modalità da garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 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, 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 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. Campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), a cura di aste giudiziarie in linea spa, comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita (obbligatoriamente per i primi tre tentativi di vendita) su una pagina dedicata alle vendite del tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

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, 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

- per gli immobili realizzati in violazione delle 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.

AVVERTE

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. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con provvedimento del Giudice dell'esecuzione;

INFORMA

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.

Lo scrivente delegato alla vendita è anche custode 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., il professionista delegato, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederà 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 marzo 2026

Il professionista delegato e custode

Avv. Sandro Napolitani