



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
DOTT.SSA NINETTA D'IGNAZIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 175/2024 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
I° ESPERIMENTO**

Il professionista delegato-custode, Avv. Carlo Arfè, con studio in 64100 - Teramo (TE), Via Riccitelli n. 11, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita e delle attività connesse, con provvedimento del 26.11.2025;

AVVISA

che tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie In linea S.p.A., www.astetelematiche.it, **il giorno 4 marzo 2026, dalle ore 14:00**, avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

degli immobili di seguito descritti:

LOTTO N. 1: Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà su immobile ubicato in Tortoreto (TE) alla via Badette n. 48, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 17, particella 501, sub. 3, Categoria A/2, Classe 2, S.C. 168 mq, R.C. € 557,77, Piano T - 1.

Prezzo base della vendita: **€ 66.580,05 (euro sessantaseimilacinquecentottanta/05)**.

Offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta: **€ 49.935,04 (quarantanovenmilanovecentotrentacinque/04)**

In caso di gara ex art. 573 cpc, le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 2.000,00 (euro duemila/00)**.

LOTTO N. 2: Diritti pari 1/1 della piena proprietà su immobile ubicato in Tortoreto (TE) alla via Badette n. 46, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 17, particella 501, sub. 5, Categoria A/2, Classe 2, S.C. 221 mq, R.C. € 766,94, Piano 1 - 2 - 3.

Prezzo base della vendita: **€ 74.498,75 (euro settantaquattromilaquattrocentonovantotto/75)**.

Offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta: **€ 55.874,06 (euro cinquantacinquemilaottocentosettantaquattro/06)**.

In caso di gara ex art. 573 cpc, le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 2.000,00 (euro duemila/00)**.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1: L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento sviluppato interamente al piano terra, articolato in due porzioni funzionalmente autonome ma tra loro comunicanti mediante una porta interna e con impianti in parte comuni. Ciascuna porzione dispone di accesso indipendente dall'esterno. La prima porzione è composta dai seguenti vani: - ingresso/soggiorno/pranzo, - cucina, - bagno, - n. 3 camere doppie. L'accesso a tale porzione avviene dalla strada pubblica tramite un androne ed un camminamento esterno, entrambi comuni alle altre unità immobiliari del fabbricato. La seconda porzione risulta costituita da: - soggiorno/cucina, - bagno, - una camera doppia dotata di doccia. Per questa porzione l'accesso è autonomo e diretto da via Badette, senza attraversamento dell'androne comune sopra descritto. All'interno del medesimo fabbricato, oltre all'unità in oggetto, risultano presenti: - un'ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale, - un locale ad uso ristorante, quest'ultimo esteso

anche ad altri corpi di fabbrica ubicati nella stessa area di pertinenza dell'edificio principale. Il fabbricato gode di buona panoramicità (verso sud -est) ed è situato in zona collinare caratterizzata da bassa densità edilizia. La costruzione originaria del fabbricato risale alla prima metà degli anni settanta; successivamente ha subito interventi di ristrutturazione e modifica nel 1979, nonché una sopraelevazione nel 1999. Catastralmente, il fabbricato risulta comprendere anche una rimessa e una cantina ma dall'esame diretto dei luoghi, tuttavia, è emerso che detti locali sono stati oggetto di una variazione di destinazione d'uso, risultando attualmente adibiti rispettivamente a laboratorio e dispensa, e materialmente inglobati all'unità immobiliare sottostante (sub 2). Per effetto di tale modifica, non risulta più garantito l'accesso diretto da parti comuni, come invece indicato nella rappresentazione catastale depositata. Si evidenzia altresì una ulteriore anomalia catastale concernente il locale soggiorno/cucina, che, secondo la planimetria vigente, ricade parzialmente sul subalterno n. 1, identificato come bene comune non censibile (B.C.N.C.).

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.

L'Esperto ha dichiarato che, per quanto è stato possibile accertare, l'immobile non è gravato da servitù, censi, livelli e usi civici.

L'Esperto ha precisato che l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un edificio plurifunzionale che non risulta formalmente costituito in condominio e che, come riscontrato in sede di sopralluogo e confermato dalla documentazione disponibile, oltre alle parti comuni individuate dall'articolo 1117 del Codice Civile, risultano comuni alle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato: - il camminamento esterno prospiciente la viabilità provinciale; - l'androne d'ingresso, funzionale all'accesso delle diverse unità.

LOTTO N. 2: L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento sviluppato su due piani. Il primo piano è destinato alla zona giorno mentre il secondo piano alla zona notte e sono collegati da una scala interna a vista. L'accesso allo stesso avviene direttamente dell'area esterna al piano strada (terra) tramite un vano scala di uso esclusivo. L'appartamento è costituito dai seguenti locali: - Primo piano: - ingresso/soggiorno/pranzo, - angolo cottura, - bagno, - loggiato, - Secondo piano (sottotetto): - ampio disimpegno, - camera doppia con due cabine armadio, - camera doppia, - camera singola, - Bagno - n. 3 balconi. All'interno del medesimo fabbricato, oltre all'unità in oggetto, risultano presenti: - un'ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale, - un locale ad uso ristorante, quest'ultimo esteso anche ad altri corpi di fabbrica ubicati nella stessa area di pertinenza dell'edificio principale. Il fabbricato gode di buona panoramicità (verso sud -est) ed è situato in zona collinare caratterizzata da bassa densità edilizia. La costruzione originaria del fabbricato risale alla prima metà degli anni Settanta l'appartamento in esame è stato edificato in sopraelevazione tra il 1999 e i primi anni 2000.

L'immobile è occupato da un terzo con titolo non opponibile alla procedura.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato conservativo.

L'Esperto ha dichiarato che, per quanto è stato possibile accertare, l'immobile non è gravato da servitù, censi, livelli e usi civici.

L'Esperto ha precisato che l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un edificio plurifunzionale che non risulta formalmente costituito in condominio. Non vi sono parti comuni oltre a quelle individuate dall'articolo 1117 del Codice Civile.

NORMATIVA URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA E CORRISPONDENZA CATASTALE

LOTTO N. 1: Il lotto ove è ubicato l'immobile ricade attualmente in Zona B - Ambiti edificati

di recente formazione, sottozona B1b (fronte mare e collinari) del Piano Regolatore Generale del comune di Tortoreto.

Non sussiste corrispondenza catastale. Al fine di regolarizzare la posizione dell'immobile sotto il profilo dell'individuazione catastale, si rende necessario procedere al frazionamento dell'attuale unità immobiliare, al fine di distaccare la rimessa e la cantina tuttora rappresentate nella planimetria depositata in catasto, ma che di fatto risultano annesse all'unità immobiliare sottostante identificata al subalterno 2. Per effettuare detta operazione è necessario avere l'accesso all'unità immobiliare distinta al predetto subalterno 2, non oggetto di questa esecuzione e non di proprietà dell'esecutato. Per quanto riguarda, invece, l'anomalia catastale relativa al locale soggiorno/cucina, il quale, secondo l'attuale planimetria, ricade parzialmente sul subalterno n. 1, identificato come bene comune non censibile (B.C.N.C.), si ritiene necessario ripristinare lo stato dei luoghi originario (status quo ante). Ciò in quanto il subalterno n. 1 costituisce bene comune a più unità immobiliari, tra le quali una non intestata all'esecutato, pertanto, detta porzione di locale non può essere legittimamente incorporata nell'unità immobiliare oggetto di stima. Le operazioni sopra indicate sono necessarie per allineare la rappresentazione catastale allo stato di fatto ed eliminare le incongruenze rilevate in sede di sopralluogo.

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 non risulta agibile.

L'unità edilizia in esame è parte di un fabbricato che ricade su di un lotto (particella 501) dove sono presenti diversi alti manufatti edilizi tutti destinati ad attività produttiva (ristorante) intestati ad altra figura, diversa dall'esecutato.

Nello specifico, l'edificio dove invece è ubicato l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato originariamente come casa agricola su commissione dell'esecutato, in forza della Licenza edilizia n.39 del 15/03/1974. Successivamente è stato oggetto di interventi di trasformazione del tetto e della veranda per i quali il comune di Tortoreto ha rilasciato, in ultimo, concessione edilizia in variante del 19/04/1979 (prot. n. 1873 - pratica 36). In data 22/09/1993 (pratica 3217) è stato dichiarato abitabile, ma la stessa è stata superata dai successivi interventi edilizi. Successivamente, sempre al soggetto esecutato, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 108/99 in data 30/08/1999 per la sopraelevazione effettuato sul lastrico dell'appartamento in esame. Rispetto a quanto depositato presso gli uffici tecnici comunali occorre legittimare sotto il profilo edilizio alcune modifiche alle tramezzature interne, al netto del ripristino da operare sull'androne comune (sub 1).

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LOTTO N. 2: Il lotto ove è ubicato l'immobile ricade attualmente in Zona B - Ambiti edificati di recente formazione, sottozona B1b (fronte mare e collinari) del Piano Regolatore Generale del comune di Tortoreto.

Non sussiste corrispondenza catastale. Lo stato dei luoghi, rispetto alla planimetria catastale, presenta delle piccole difformità alle tramezzature e di ingombro (come rappresentato nei grafici allegati) che necessitano di una variazione catastale per esatta individuazione planimetrica.

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 non risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato insistente sul lotto identificato al Catasto Terreni alla particella n. 501, sul quale risultano presenti ulteriori manufatti edilizi destinati ad attività produttiva (ristorante), intestati a soggetto diverso dall'esecutato.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento perizzato è stato originariamente realizzato come abitazione agricola su commissione dell'esecutato, in forza della Licenza edilizia n. 39 rilasciata dal Comune di Tortoreto in data 15/03/1974. Successivamente, il fabbricato è stato interessato da interventi di trasformazione della copertura e della veranda, autorizzati mediante concessione edilizia in variante rilasciata in data 19/04/1979 (prot. n. 1873 – pratica n. 36). In data maggio 1999, su istanza del proprietario, veniva presentata richiesta di concessione edilizia per la sopraelevazione dell'intera superficie del lastrico solare della costruzione originaria. La relativa concessione edilizia n. 108/99 è stata rilasciata dal Comune di Tortoreto in data 30/08/1999. Il progetto assentito prevedeva la realizzazione di una sopraelevazione per una superficie complessiva di 114,54 mq, distribuita tra primo e secondo piano (quest'ultimo ridotto al 60% in quanto piano sottotetto). Dall'accertamento tecnico in loco è emersa una maggiore superficie edificata rispetto a quella autorizzata, pari a 43,69 mq, corrispondente a un incremento del 38%. È stato inoltre riscontrato che il piano sottotetto, originariamente previsto ad uso ripostiglio, è stato invece adibito a locali abitabili, in difformità rispetto a quanto assentito dal titolo edilizio. Tale incremento volumetrico e la variazione della destinazione d'uso configurano una totale difformità edilizia, ai sensi e per gli effetti degli artt. 31 e 32 del D.P.R. 380/2001, nonché dell'art. 5 della L.R. 24 giugno 2025, n. 19. Si evidenzia, infine, che le opere sono state realizzate in assenza della prescritta denuncia al Genio Civile, prevista dall'art. 4 della Legge 1086/1971, relativa alle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso.

Il positivo esito di un eventuale procedimento di sanatoria risulta subordinato alla verifica della residua capacità edificatoria del lotto di riferimento. Tale capacità potrà essere determinata solo a seguito di un rilievo tecnico puntuale, volto ad accertare l'effettiva superficie coperta e volumetria realizzata all'interno della particella n. 501, nonché la possibilità di utilizzo della volumetria residua in conformità agli strumenti urbanistici vigenti e alla titolarità dei diritti sull'eventuale volumetria.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

LOTTO N. 1: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO N. 2: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PROVENIENZE VENTENNIALI

LOTTO N. 1: L'unità immobiliare risulta dichiarata in catasto dal 28/06/2002, data della sua costituzione, come di proprietà dell'attuale intestatario. Non sono intercorse modifiche alla titolarità dell'immobile dalla sua costituzione.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

LOTTO N. 2: L'unità immobiliare risulta dichiarata in catasto dal 28/06/2002, data della sua costituzione, come di proprietà dell'attuale intestatario. Non sono intercorse modifiche alla titolarità dell'immobile dalla sua costituzione. Diversamente da quanto riportato in catasto i piani ove sono ubicati i locali dell'unità immobiliare sono terra, primo e Secondo.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

Per maggiori e più analitiche informazioni, gli immobili e la situazione edilizia sono descritti nella perizia redatta dall'Esperto, ing. Flaviano Core (PEC flaviano.core@ingte.it, Tel. 328.4843300) depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Teramo e consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui siti internet www.fallimenteaste.it e www.astegiudiziarie.it, il cui contenuto è parte integrante del presente bando e che gli aggiudicatari non potranno sostenere di non conoscere.

DETERMINA

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

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame**;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che 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

Si richiama, per completezza, anche quanto disposto nell'ordinanza di vendita:

“Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 571 c.p.c. SI STABILISCE, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART. 579 UL.CO. C.P.C.. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta”.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerge il regime patrimoniale; in mancanza della produzione documentale predetta, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato

l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, nn. 4 e 5, D.M. 32/2015 cit.;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente – è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN);
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) gli indirizzi previsti all'art. 12, nn. 4 o 5, D.M. n.32/2015 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.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora 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 tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in

luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima e di eventuali integrazioni.

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a *"tribunale di teramo – proced esec n. 175/2024"* acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella (IBAN IT20 D084 7315 3020 0000 0159 368) con causale *"Asta - lotto n."*; il bonifico di versamento della cauzione dovrà essere accreditato tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accordo ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quanto ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (cfr. art. 572 c.p.c.).

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo (dedotta la cauzione prestata) e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro e non oltre il termine di 120 giorni.

8) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (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; oltre al prezzo, dovrà essere versato un fondo spese (pari di regola al 15%) dovuto per il pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento;
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del*

..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Gli oneri fiscali di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, come disposto nell'ordinanza di vendita, sono a carico della procedura. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

C) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- A. 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 **sessanta (60) 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.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

- I. 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;
- II. 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 il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara;
- III. che, qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

IV. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti e dal Gestore incaricato della vendita, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (e-mail: info@astegiudiziarie.it; telefono 0586-20141) secondo quanto indicato nel relativo portale; che il Professionista delegato è anche Custode (Avv. Carlo Arfè: tel. 0861.245498 e-mail: carlo.arfe@hotmail.it). che il CTU è l'ing. Flaviano Core (PEC flaviano.core@ingte.it, Tel. 328.4843300).

Teramo, lì 22 dicembre 2025

Il Delegato/Custode

Avv. Carlo Arfè

