

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO  
G.E. Dott. FLAVIO CONCIATORI  
PROCEDURA ESECUTIVA n. 182/2025 R.G.E.  
Professionista Delegato e Custode  
AVV. FABRIZIO SILVANI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI  
I° ESPERIMENTO

L'Avv. Fabrizio Silvani, con studio in Teramo Vico del Garofano, 12, nominato Professionista Delegato dal Tribunale di Teramo nella procedura esecutiva immobiliare n. 182/2025, vista l'ordinanza di vendita del 20 maggio 2026 comunicata il 22.05.2026 e il provvedimento di delega ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott. Flavio Conciatori,

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita nominato, CRONO ASTE SRL, con sede legale in Catania (CT), Via Giacomo Leopardi n. 63, cap 95127, pec legal@pec.cronoaste.it, Numero REA CT-435843, C.F. e P. Iva 05813980876, iscritta nel registro dei Gestori Vendita Telematica - Ministero della Giustizia - con P.D.G. n. 80 del 27/12/2024, **il giorno mercoledì 30 settembre 2026**, con avvio alle ore 15,00, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

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

**LOTTO UNICO**

diritti di piena proprietà immobile costituito da appartamento ad uso abitazione sito in Teramo Piazza B. Cellini n 8, al NCU Comune di Teramo foglio 69, particella 103, sub 8, p. 2-3 Cat A/2 Classe 1, Vani 7, R.C. 650,74 con tutti annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**DESCRIZIONE:**

Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Piazza B. Cellini n.8 adibito a civile abitazione, posto al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, costituito nel suo insieme da abitazioni e locali commerciali posti al piano terra. L'unità immobiliare in oggetto, della consistenza catastale complessiva pari a circa mq.136,00 lordi, risulta costituita da ingresso principale, di accesso esclusivo, posto al piano secondo dal quale, per mezzo di relativa scalinata di collegamento, si accede al piano terzo/sottotetto costituito da studio, pranzo/soggiorno, cucina, n.2 camere da letto di cui una con wc interno, un bagno, oltre un locale tecnico esterno adibito a lavanderia/caldaia, completa il tutto un terrazzo esterno coperto pari a circa 21mq. Completa il tutto n.2 locali inabitabili, adibiti a sottotetto, non accessibili direttamente ma facenti parte dell'intera proprietà, così come riportato all'interno della planimetria catastale allegata. L'immobile risulta sprovvisto di cantina e box o posto auto privato. Il lotto in oggetto ricade in pieno centro storico del Comune di Teramo in un'area completa di tutti i generi di servizi del tipo primari e secondari, nonché a ridosso dell'area pedonale centrale di c.so San Giorgio.

**PARTI COMUNI**

Il compendio gode, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, di parti comuni con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, così come stabilito dal vigente regolamento di condominio.

Con nota pec 18.05.2026, l'amministratore del condominio ove ubicato il predetto immobile ha rappresentato che a tale data, l'importo delle quote condominiali di competenza dell'unità immobiliare della quale si tratta, è pari ad € 1.412,21 (*importo che... "...potrà subire delle variazioni quantificabili solo in sede di approvazione del Rendiconto di spesa anno 2025/2026, che verrà redatto nei prossimi mesi dell'anno 2026*)

Si richiama il disposto di cui all'art 63 disp.att. c.p.c.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'unità immobiliare risulta trovarsi in discreto stato conservativo/manutentivo; all'interno dell'abitazione non risultano evidenti segni di infiltrazioni, muffe o parti strutturali particolarmente ammalorate.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

(informazioni da perizia)

Il compendio immobiliare è posto ai piani secondo e terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza, a gestione condominiale, realizzato originariamente, sulla scorta delle informazioni pervenute, verso la fine dell'800, edificato con struttura in muratura portante su complessivi quattro piani fuori terra, nonché allo stato composto da locali commerciali al piano terra e abitazioni ai restanti piani.

*“L'intero fabbricato, **ad esclusione dell'unità immobiliare in procedura**, risulta essere stato oggetto di lavori di riqualificazione energetica in regime di Superbonus 110% ai sensi degli artt. 119 e 121 della Legge n. 77/2020 e s.m.i., contestualmente ai lavori di riparazione del danno causato dagli eventi sismici del 24 Agosto 2016 e seguenti, conclusi in data 27/12/2025; di conseguenza lo stesso edificio, oltre alle lavorazioni eseguite sulle parti private, risulta essere stato oggetto di interventi anche sulle parti comuni con particolare riferimento all'isolamento termico delle pareti verticali.*

*Per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto, della superficie complessiva commerciale pari a circa mq.140, la stessa risulta invece essere stata oggetto di **ristrutturazione nel 2012**, i cui lavori hanno riguardato sia una migliore distribuzione degli spazi interni, con relativa sostituzione di pavimenti e rivestimenti, il recupero di una parte adibita a sottotetto trasformata in terrazzo, oltre che la sostituzione e rifacimento della copertura.*

*Nello specifico l'unità immobiliare in oggetto, costituita nel suo insieme da ingresso, studio, pranzo/soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, di cui una con wc interno, un bagno, locale tecnico e terrazzo, risulta rifinita con materiale di discreta qualità così come di seguito descritto:*

*l'ingresso principale dell'abitazione, costituito da portoncino blindato, è posto al piano secondo, raggiungibile tramite vano scala condominiale dotato di relativo ascensore, dal quale, per mezzo di vano scala interna di proprietà, si accede all'unità abitativa posta al piano terzo/sottotetto; pareti interne rivestite con intonaco civile e tinteggiatura, pavimentazione interamente costituita gres-porcellanato, servizi igienici completi di sanitari in ceramica del tipo sospesi, box doccia e vasca, infissi interni del tipo a battente realizzati in legno tamburato, gli infissi esterni sono composti da velux automatiche, poste sulle falde di copertura, e del tipo in legno di vecchia realizzazione, completi di scurini con chiusura a baionetta, posti lungo le pareti verticali.*

*Impianto elettrico del tipo sottotraccia, sfilabile, con un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce; impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano per mezzo di relativa caldaia, posta all'interno del locale tecnico esterno, e relativi radiatori del tipo in ghisa e alluminio presenti nelle varie stanze.*

*La copertura risulta costituita da cordoli perimetrali, per ancoraggio delle travi in legno lamellare, e falde oblique a vista anch'esse in legno, complete di isolamento e manto in coppi, oltre che rifinite da velux e abbaini.*

*Il terrazzo risulta pavimentato in cotto, come anche il locale tecnico, e coperto da tettoia con apertura automatica.”*

### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ**

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio.

Ad ogni modo eventuali difformità potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, presso gli uffici di competenza dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, nel caso sia possibile riaprire i termini di condono, o

relativa pratica di sanatoria; nel caso non sia possibile procedere alla sanatoria sarà necessario ripristinare la situazione assentita.

### **DATI CATASTALI - CORRISPONDENZA CATASTALE -PROVENIENZA**

Immobile costituito da appartamento ad uso abitazione sito in Teramo Piazza B. Cellini n 8 al NCU Comune di Teramo foglio 69, particella 103, sub 8, Z.C: 1, p. 2-3 Cat A/2, Classe 1, Vani 7, superficie catastale 138 mq, R.C. 650,74 (con tutti annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Pervenuto alla esecutata con atto di compravendita 21.9.2012 rep. 169777/43129 trascritto in Teramo il 11.10.2012 al n° 10422 di formalità. In perizia ricostruita la provenienza e rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale di riferimento agli atti.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base al vigente piano regolatore, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. Zona A - Centro storico - ART. VI.1

### **CONFORMITÀ EDILIZIA**

Secondo quanto riportato in perizia, la costruzione è antecedente al 01/09/1967.

*Sulla base di quanto riportato nell'atto di provenienza dell'immobile in oggetto e per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali di Teramo, ufficio edilizia privata, il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta essere stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dallo stesso Comune:*

*- le opere relative alla porzione di fabbricato in oggetto risultano iniziate in epoca antecedente al 1967; - SCIA prot.39091 del 02/08/2012; - SCIA prot.56988 del 22/11/2012; - Segnalazione certificata per l'agibilità n.69/19 prot.62382 del 12/11/2018 e successive integrazioni del 24/07/2019 prot.45860; - APE n.6704100000142984 del 08/11/2018 valido fino al 08/11/2028 a firma arch. Iampieri Gabriele. - Inoltre si comunica che il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, è stato oggetto di lavori di riqualificazione energetica in regime di Superbonus 110% ai sensi degli artt. 119 e 121 della Legge n. 77/2020 e s.m.i., contestualmente ai lavori di riparazione del danno causato dagli eventi sismici del 24 Agosto 2016 e seguenti. I lavori sono stati eseguiti sulle parti comuni del fabbricato oltre che le relative parti private che lo compongono, ad esclusione dell'unità immobiliare di cui alla presente relazione tecnica.*

*CILAS prot.23455 del 02/04/2024 e fine lavori del 27/12/2025.*

### **CONFINI**

L'immobile confina in giro con:

- piazza Cellini a mezzo distacchi esterni o aventi causa;
- vano scala condominiale;
- proprietà R. o aventi causa;
- proprietà F. o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.;

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutata con i propri figli.

### **RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA**

Per le caratteristiche dell'immobile, le eventuali difformità, le formalità gravanti, la ricostruzione ventennale e quant'altro si fa riferimento alla perizia tecnica redatta dal Geom. Armando Villanova depositata il 04.04.2026, da considerarsi parte integrante del presente avviso.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 160.000,00;**

**Offerta minima (75% del valore d'asta): € 120.000,00**

Rilancio minimo: € 1.000,00 o multipli.

Oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*

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

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

\*\*\*

## **[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

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

- **Le offerte di acquisto dovranno essere presentate** esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, **entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.**
- L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma degli artt. 571 e 579 c.p.c.
- Il soggetto presentatore dovrà, a pena di inammissibilità, coincidere con l'offerente salvo che l'offerente sia una persona giuridica, nel qual caso il presentatore potrà essere il procuratore speciale ovvero il legale rappresentante, ovvero ricorra l'ipotesi di pluralità di offerenti congiuntamente, nel qual caso l'offerta dovrà essere presentata da uno degli offerenti.
- Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente da coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.
- Di seguito il disposto di cui agli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, indicanti modalità e contenuti per la redazione ed il deposito delle offerte:

#### **Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

##### **1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:**

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;



- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### **Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La

copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

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

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### **Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

## **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;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura del Tribunale di Teramo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore assunto quale offerta minima per la partecipazione all'asta come sopra indicato per singolo lotto;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
- f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;
- g) **espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima di conoscenza ed accettazione dello stato dei luoghi per avervi fatto visita, di aver effettuato visure ipotecarie e catastali nonché verificato la destinazione urbanistica degli immobili e i menzionati atti di provenienza del bene oggetto di esecuzione;**
- h) gli indirizzi previsti ai commi 4 o 5 dell'art. 12 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

### 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 dieci giorni, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in

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

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

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI TERAMO - PROCEDURA ESECUTIVA N. 182/2025 rgei, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione M. R. e Pianella, filiale Teramo, IBAN: IT26S0847315302000000161019 indicando nella causale: "ASTA" seguito dall'indicazione precisa del lotto per il quale si intende partecipare; la cauzione dovrà risultare versata (e le relative somme accreditate sul conto corrente della procedura) – con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art 569 c.4 c.p.c. - entro le ore 09,00 del giorno stabilito per la gara, a pena di inammissibilità, ed essere di importo **pari al 10 per cento del valore a base dell'esperimento d'asta (prezzo base d'asta N.B.: NON DELL'OFFERTA MINIMA)**. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno quindi cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.

#### **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 GARA TELEMATICA ASINCRONA**

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

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

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

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

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore;

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

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente in giorno festivo, al primo successivo non festivo;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) il maggior prezzo offerto;

b) la priorità temporale di deposito dell'offerta

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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

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

**8. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**

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

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

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata + oneri di Legge e oneri previsti nel presente bando) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.
2. In caso di esistenza di creditore fondiario ex art. 41 T.U.B. il delegato comunicherà all'aggiudicatario che il 70% del valore di aggiudicazione – ove ne ricorrano le ragioni, limitatamente alla quota del ricavato riferibile al debitore esecutato e destinata alla distribuzione ai creditori e, in ogni caso, nei limiti della parte di credito assistita da garanzia fondiaria - dovrà essere versato direttamente a quest'ultimo che ne rilascerà immediata quietanza al delegato. Per la restante parte il creditore verrà soddisfatto in sede di distribuzione.

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

3. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.
4. Qualora – prima della scadenza del termine per il pagamento – pervenga al delegato richiesta, proveniente da un istituto di credito o con il formale assenso dello stesso, di concordare una data per la stipula di mutuo ipotecario in contestualità con il deposito del decreto di trasferimento, il delegato, verificata l'inesistenza di ragioni ostative, trasmetterà la minuta del decreto di trasferimento, concordando con il Cancelliere la data e l'ora della stipula. In questo caso il termine per il versamento si intende sospeso per 30 giorni.  
In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
5. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del DM n 227/2015 al Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli  
Se richiesto dal professionista delegato, è del pari tenuto ad anticipare gli importi degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene anche prima dei 120 giorni fissati per il versamento del saldo prezzo (cfr ordinanza di vendita pag 2 n 4). L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato successivamente all'aggiudicazione;
6. Il Delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario anche delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualsiasi titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.
7. Nel medesimo termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo 231/2007
8. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il predetto termine, il Giudice dell'Esecuzione (cui saranno rimessi gli atti a cura del Delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, ferme le ulteriori conseguenze previste dalla legge.

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

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

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- d. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo – sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

#### RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, descritte in perizia o visibili in sede di visita.
- che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per tale motivo. Conseguentemente, l'esistenza di oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. mm., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili o altro suscettibile di cancellazione su ordine del Giudice, formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art 586 c.1 c.p.c.;
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Registro, IVA, Imp. Ipotecaria e catastale, bolli ecc) saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dall'ausiliario a ciò delegato a chiunque vi abbia interesse;

#### AVVERTE

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

#### INFORMA

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal custode e delegato Avv. Fabrizio Silvani con studio in Teramo, Vico del Garofano 12, e-mail fabrizio.silvani@gmail.com; tel. 0861.246154 nonché e per supporto tecnico dal suindicato Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;
- che le visite dell'immobile dei beni mobili possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>;
- che il bene posto in vendita è meglio descritto nella relazione tecnica effettuata dall'esperto stimatore Geom. Armando Villanova, con studio in Teramo, Via Montauti, 41 e-mail: armandovillanova@alice.it; pec: armando.villanova@geopec.it tel 0861 219054 il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso, disponibile per la consultazione anche sui siti internet sopra citati.
- che ai sensi e per gli effetti del DM 22.01.2008 n 37 e del D.lgs n 192/2005 e s m i, il professionista delegato, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederà ad acquisire, ove non in atti, la certificazione attestato di qualificazione energetica. I relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario il quale, altresì, rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art 6, c3 del Dlvo n 1922005 e successive modifiche e/o integrazioni

Teramo, 23.06.2026

Il Custode delegato  
Avv. Fabrizio Silvani