



## TRIBUNALE DI TERAMO

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 42/2019

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Conciatori

## **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

L'Avv. Cristina Nardini, con studio legale in Teramo (TE) – CAP 64100, via Benedetto Croce nr. 22 (e-mail: cristina.nardini73@gmail.com; PEC: cristina.nardini@pec-avvocatiteramo.it), nelle sua qualità di custode e professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita e delle attività connesse nell'ambito della intestata procedura esecutiva immobiliare:

- vista l'Ordinanza di vendita telematica asincrona resa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo in data 10/08/2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 42/2019 R.G.E. del Tribunale di Teramo, con cui sono stati posti in vendita il LOTTO 1 ed il LOTTO 2, è stato nominato il professionista delegato e custode e il Gestore della presente "vendita telematica asincrona",

### **AVVISA**

che tramite il portale internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) del gestore della vendita telematica nominato società GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, **il giorno 28 GENNAIO 2026 alle ore 11:00** avrà inizio con l'esame delle offerte di acquisto, da depositarsi in via telematica entro il giorno precedente a quello sopra indicato, la procedura di

## **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

**con prezzo ribassato**

degli immobili, come di seguito indicati e descritti, costituenti

### **LOTTO 2**

#### **DESCRIZIONE E PREZZO D'ASTA**

**Locale commerciale (ex macelleria) e area adiacente**, sito nel Comune di Morro D'Oro (TE)

- CAP 64020, Fraz. Pagliare, costituito da locale negozio esposizione/vendita, reparto lavorazione, cella frigo bovini, cella frigo pollame, wc con antibagno, un locale pluriuso a cui si accede attualmente (senza titolo trascritto) dalla corte non di proprietà (p.la 1065 BCNC alle p.lle 110 e 1064 del Comune di Morro D'Oro e p.la 543 BCNC alla p.la 3 del Comune di Roseto Degli Abruzzi), oltre a un locale tecnico e una zona portico, distinti catastalmente al:

- **CATASTO FABBRICATI** del Comune di Morro D'Oro (TE), Fraz. Pagliare, al foglio 25, particella 433, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 80, superficie catastale mq 101, rendita € 1.189,92, piano T;
- **CATASTO TERRENI** del Comune di Morro D'Oro (TE), Fraz. Pagliare al foglio 25, particella 434, qualità seminativo irr., classe 1, superficie 00 40, reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,28;

### **TITOLARITÀ**

**Le quote poste in vendita dei citati beni immobili costituenti il LOTTO 2 sono pari ai diritti 1/1 della piena proprietà.**

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Sussiste corrispondenza catastale con i dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento reg. part. n. 2559 del 12.03.2019



Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, per una diversa distribuzione interna dei vari ambienti e sia per le aperture (finestre e porte esterne) oltre che per i distacchi dai confini per una diversa superficie dell'area di pertinenza a confine con la Via Bologna a est e con Via Firenze a nord tramite il canale tombato (parte della p.la 434). Si evidenzia un cancello pedonale sul lato est con accesso diretto da Via Bologna. Per una migliore rappresentazione si fa riferimento al confronto fra la scheda catastale e il rilievo stato dei luoghi.

### **CONFINI**

L'immobiliare è sito nel Comune di Morro D'Oro confina:

- a nord con la p.la 1059 (Via Firenze), ad est con la p.la 1068 (Via Bologna), a sud e una piccola parte ad ovest con la p.la 1065 (BCNC) ove avviene l'accesso (senza titolo trascritto) dalla via Nazionale 150, ad ovest con la p.la 1064 salvo altri se/o variati;

NB: lo spazio esterno risulta (part. 1065 non di proprietà) allo stato attuale vi è il passaggio (senza titolo trascritto) per l'accesso all'attività commerciale del presente lotto.

### **STATO DI CONSERVAZIONE, CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ**

In generale il complesso edilizio, si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed in particolare l'intero piano terra presenta di infiltrazioni umide alle pareti e soffitti derivanti dalle infiltrazioni causate dalla trascurata manutenzione della copertura in piano.

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.

### **CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, oggetto di valutazione, risultano le seguenti:

- Tipologia: edificio al piano terra con destinazione commerciale;
- Fondazioni e str. verticali: muratura mista a parti in laterocemento;
- Copertura a terrazzo;
- Pareti esterne intonacate;
- Solai in laterocemento;
- Pareti interne: intonacate con parziale rivestimento in granito nel locale di esposizione e vendita, oltre ad una parete rivestita con doghe di legno e rivestimento in piastrelle di ceramica negli altri ambienti;
- controsoffitto in doghe di alluminio;
- pavimento in granito nel locale di esposizione e vendita e pavimentazione in piastrelle di ceramica negli altri ambienti;
- portone d'ingresso in vetro anti sfondamento;
- area recintata con rete metallica su muratura;
- infissi esterni vetro e alluminio dotati in parte da inferiate;
- rivestimento del bagno in ceramica;
- Infissi interni con porte tamburini semplici;
- Impianto elettrico, idrico, altri impianti: con collegamenti sottotraccia, non è stato possibile accettare lo stato funzionante degli stessi per mancanza di collegamento alle utenze, il tutto da verificare e revisionare.
- Presenza di caldaia allo stato un funzionante;

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: discrete;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buona,
- Prossimità al verde: Buona;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: insufficiente;

- Tipologia: fabbricato su un unico livello;
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: insufficiente per carenza di spazi di accesso carrabili dalla pubblica via regolarmente autorizzati;

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso commerciali, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: insufficiente;
- Grado delle rifiniture: Discreto;
- Affaccio: libero su tutti i lati.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica ed elaborati grafici  
rilievo stato dei luoghi.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta in disuso.

### **PROVENIENZE VENTENNIALI**

L'area su cui insiste il fabbricato è pervenuta alla parte esecutiva per atto pubblico.

Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che:

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

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

#### **Comune di Morro D'Oro foglio 25 p.la 433**

- STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo
- ZONA: B3 - Art. 12 N.T.A. - B3

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona "B" Aree Residenziali di Completamento  
Sottozona B3- Completamento estensivo  
Art.12 N.T.A.

#### **Comune di Morro D'Oro foglio 25 p.la 434**

- STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo
- ZONA: 17.1-D - Art. 17 N.T.A.

TIPO: Poligono

RICADE: 34,5%

DESCRIZIONE: Viabilità (Area Formale)  
Art.17 N.T.A.

- STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo
- ZONA: 17.1-E - Art. 17 N.T.A.

TIPO: Poligono

RICADE: 47,8%

DESCRIZIONE: Viabilità (Strade di Previsione del Piano)  
Art.17 N.T.A.

- STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo
- ZONA: B3 - Art. 12 N.T.A. - B3

TIPO: Poligono

RICADE: 17,7%

DESCRIZIONE: Zona "B" Aree Residenziali di Completamento  
Sottozona B3- Completamento estensivo  
Art.12 N.T.A.

### **SITUAZIONE EDILIZIA**

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n.79 del 10.11.1984, prat.46/1984 prot.2142, per sistemazione ed ampliamento ed arredamento di uno stabile commerciale;
- Agibilità del 02.07.1986, prat.46/1984 al locale pluriuso posto su unico piano ed adibito ad attività commerciale (macelleria) in base alla C.E n. 79/1984;

- Concessione Edilizia del 04.11.1991 n. 179 per recinzione al fg.25 part.110.
- Concessione Edilizia in sanatoria del 17.09.2002 n.283 "accertamento di conformità che sana ogni opera edile" " Accertamento di conformità art.13 Legge 47/85 Edificio adibito a macelleria sito in Via Nazionale.".

Visto i titoli edilizi assentiti, si può affermare la sostanziale conformità allo stato dei luoghi.

### PREZZO D'ASTA LOTTO 2

- **VALORE BASE D'ASTA** ribassato **LOTTO 2** è fissato in € 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00);
- **OFFERTA MINIMA LOTTO 2** per la partecipazione è fissata nel 75% del valore base d'asta, ed è pari all'importo di € 39.000,00 (euro trentanovemila/00);
- **RILANCIO LOTTO 2**, in caso di gara, è fissato nel valore di € 1.000,00 (euro mille/00) o multipli.

\$\$\$

Gli Immobili risultano meglio descritti nella perizia di stima redatta in data 25/02/2025 ex art. 568 c.p.c. dall'Esperto Estimatore Geom. Reginelli Osvaldo il cui contenuto, unitamente agli allegati, è da intendersi come parte integrante e sostanziale del presente avviso.

\$\$\$

### **SI SPECIFICA CHE:**

- Il versamento del saldo finale dovrà avvenire - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro giorni 120 dall'aggiudicazione provvisoria.
- Il delegato provvederà alla predisposizione del conteggio esatto degli oneri accessori che l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione; qualora la comunicazione relativa agli oneri accessori intervenisse nei primi 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà effettuare il versamento complessivo relativo al saldo e agli oneri entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- Nel caso in cui uno dei creditori vanti privilegio fondiario, verificatane l'effettività anche sotto il profilo formale da parte del delegato, l'aggiudicatario dovrà versare il 70% del prezzo di aggiudicazione ovvero – se inferiore – del credito vantato, direttamente al creditore, ai sensi dell'art. 41 co. IV D. Lgs. 385/19931, mentre per la restante parte il creditore verrà soddisfatto in sede di distribuzione.  
**La cauzione, fissata in 5.200,00 (euro cinquemiladuecento/00), dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro le ore 09:00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità.**

\$\$\$

### **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 potranno essere presentate esclusivamente **in via telematica, entro il giorno precedente (ore 23:59) a quello fissato per il loro esame**, in conformità a quanto stabilito nella ordinanza di vendita e 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.

\*\*\*

Si riportano di seguito gli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015:

#### **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 II e III. 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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it)**

\*\*\*

Le offerte andranno dunque depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015, ove non derogati dall'ordinanza di vendita.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 co. II c.p.c..

Il soggetto presentatore dovrà, a pena di inammissibilità, coincidere con l'offerente salvo che l'offerente sia una persona giuridica, nel qual caso il presentatore potrà essere il procuratore speciale ovvero il legale rappresentante, ovvero ricorra l'ipotesi di pluralità di offerenti congiuntamente, nel qual caso l'offerta dovrà essere presentata da uno degli offerenti.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla

volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale, 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.

- **All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione (fissata in € 5.200,00 (euro cinquemiladuecento/00),) da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura.**

**Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.**

**I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 09:00 del giorno stabilito per la gara,** affinché ne sia consentita la verifica. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.

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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in ordinanza di vendita.

## **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.ri 4 e 5, del 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 (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); 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 cosiddetto 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.ri 4 o 5, del 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 e del codice fiscale in corso di validità 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 in corso di validità 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 oltre 10 giorni, copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

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

**La cauzione dovrà essere versata nella misura pari ad € 5.200,00 (euro cinquemiladuecento/00), a pena di inammissibilità dell'offerta.** Potrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario presso BdM BANCA Società per Azioni - GRUPPO MEDIOCREDITO CENTRALE sul conto corrente intestato a "Tribunale Civile di Teramo - Proc. Esec. N. 42/2019 R.G.E." avente le seguenti coordinate:

**IBAN:** IT89 D054 2415 3000 0000 1001 588

Causale "Cauzione asta telematica del 28/01/2026 Procedura 42/2019 R.G.E. Imm. Tribunale Teramo".

I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 09:00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica.

### **5. 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..

### **6. 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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla eventuale gara il giorno fissato per la vendita.

## **7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA 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.

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

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

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esegutati.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente alla 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 con rilanci di importo minimo o multipli di esso come stabilito nell'ordinanza di vendita e nell'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 in giorno festivo, al primo successivo non festivo;

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal delegato della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

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.

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 profitare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti eventualmente comprovanti i necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

## **8. DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1. In caso di offerta unica:



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

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

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

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

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

## 2. In caso di pluralità di offerte ammissibili:

• subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona come 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.

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.

## **9. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al versamento degli oneri accessori, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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

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 ricorrono le ragioni,

limitatamente alla quota del ricavato riferibile al debitore esegutato 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. Analogamente l'aggiudicatario potrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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

\$\$\$

[B]

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Sono state individuate le seguenti formalità pubblicitarie che saranno curate dal professionista delegato:

1. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 I co. c.p.c. e 631 bis c.p.c. Le spese per la pubblicità sul Portale, pari ad € 100,00 per lotto, sono a carico del creditore procedente che curerà al più presto e comunque non oltre 65 giorni prima dell'esperimento di vendita inviando la ricevuta telematica di avvenuto pagamento (in formato .xml) al Professionista Delegato, con l'avvertenza che l'omessa pubblicità sul Portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo è causa di estinzione del processo esecutivo ex art. 631 bis c.p.c.. Il delegato depositerà detta ricevuta in allegato, solo al momento del deposito del verbale dell'esperimento di vendita.

Il delegato dovrà curare personalmente che, sul portale delle vendite Pubbliche, siano facilmente visibili dagli interessati e inserite come documenti separati gli allegati di illustrazione del bene e che nella pubblicità in forma cartacea ai sensi dell'art. 490 III co. c.p.c, sia presente e ben visibile il riferimento all'inserzione sul portale delle vendite Pubbliche.

In particolare, sul portale delle vendite Pubbliche, dovranno necessariamente risultare:

- a) l'ordinanza di vendita e l'avviso di vendita;
- b) la relazione di stima, depurata dai dati sensibili;
- c) le planimetrie e le mappe di geolocalizzazione del bene;
- d) un **completo** corredo fotografico interno/esterno (in formato .jpg, .tiff o .png) di buona qualità, tali da descrivere in modo esaustivo l'aspetto del bene;
- e) eventuale "virtual tour" e/o eventuali file video in formati facilmente visualizzabili che siano stati predisposti dallo stimatore.

La pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente almeno 45 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, per consentire ai siti individuati ex art. 490 II co. c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;

2. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web "www.astegiudiziarie.it", nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore di servizi telematici, sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata.

3. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sui siti internet "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.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, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con inserimento di link di collegamento ai siti internet di cui ai punti 1 e 2 che precedono.

4. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - tramite "Comunic'Arte s.r.l.", nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, e sul sito [www.fallimentiaste.it](http://www.fallimentiaste.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

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, descritte in perizia o visibili in sede di visita. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per tale motivo. Conseguentemente, l'esistenza di oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. mm., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili o altro suscettibile di cancellazione su ordine del Giudice, formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza e il presente avviso di vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet sopra individuati;

che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dall'ausiliario a ciò delegato a chiunque vi abbia interesse;

### AVVERTE

- che ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza o con il consenso di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo;
- che qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione;
- che 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 della procedura;



➤ 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 le richieste di visita degli immobili al Custode e Delegato, Avv. Cristina Nardini (codice fiscale NRDCST73L67L103M), con studio in Teramo (TE) - CAP 64100, via Benedetto Croce n. 22, (Reperibile ai seguenti recapiti: e-mail [cristina.nardini73@gmail.com](mailto:cristina.nardini73@gmail.com); mobile 3202130014) potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo;
- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e Delegato Avv. Cristina Nardini, nonché assistenza tecnica per la compilazione ed il deposito dell'offerta dal Gestore incaricato della vendita, GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, secondo quanto indicato nel relativo portale;
- che la partecipazione alla vendita implica:
  - la lettura, conoscenza ed accettazione integrale della relazione peritale redatta dal Geom. Osvaldo Reginelli in data 25/02/2025 e dei relativi allegati, formante parte integrante del presente avviso di vendita;
  - l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita telematica asincrona del 10/08/2025;
  - la dispensa degli Organi della procedura dal rilascio delle certificazioni di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Teramo 04 dicembre 2025

Il professionista delegato  
Avv. Cristina Nardini

