

TRIBUNALE DI TERAMO
Esecuzione Immobiliare N. 74/2025 R.E.
G.E. Dott. Flavio Conciatori

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

L'Avv. Emiliano Mario Laraia, con studio in Teramo, via Paladini n. 7 (C.F. LRAMNM71S10L103M), e-mail: emilianolaraia@libero.it, pec: emilianomario.laraia@pec-avvocatiteramo.it, cell. 393.3617251, e il Dott. Orlando Norscia, con studio in Teramo, via L. Badia n. 12/C (C.F. NRSRND73C24L103N), e-mail orlando@studionorscia.it, pec: orlando.norscia@pec.commercialisti.it, cell. 347.6645858, nominati Professionisti Delegati e Custodi Giudiziari dal Tribunale di Teramo con ordinanza del 26 dicembre 2025,

AVVISANO CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita "Astalegale.net s.p.a." (<https://www.spazioaste.it/>) il giorno **29 aprile 2026, alle ore 15,00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Dei seguenti beni:

LOTTO 1

Bene N° 1 – Villetta ubicata a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Costa del Monte, n.c. 140, piano T-1 Abitazione di tipo civile – Singola unità immobiliare sita nel Comune di Mosciano Sant'Angelo, in Via Costa del Monte n.c. 140, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 24, particella 190, sub –, categoria A/2, classe 3, con superficie catastale complessiva di mq 307 (pari a 9,5 vani). La superficie catastale, escluse le aree scoperte, è pari a mq 263. Rendita catastale: € 785,01. L'immobile ricade in zona B2 del P.R.G. ed è dotato di una ampia area esterna destinata a parcheggio e verde, con doppio accesso carrabile e pedonale. Realizzato negli anni '80, presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche di quel periodo. Attualmente si trova in stato di vetustà, richiedendo quindi interventi di ammodernamento e riqualificazione per adeguarsi agli standard abitativi contemporanei.

La distribuzione interna è la seguente: Piano terra: cucina, soggiorno, w.c., locale tecnico, locale di sgombero e centrale idrica; Piano primo: soggiorno, ripostiglio, sala da pranzo con bagno e n. 3 camere da letto con disimpegno.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione comunale, catastale e fotografica allegata alla relazione di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 190, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Stato conservativo

Lo stato di conservazione degli immobili è scadente. Necessitano lavori di manutenzione.

Caratteristiche costruttive prevalenti

La pavimentazione interna dell'immobile è realizzata con piastrelle in ceramica, mentre quella dei balconi risulta eseguita con materiale antigelivo, idoneo a resistere agli agenti atmosferici. Le

murature interne presentano un rivestimento in intonaco civile, con finiture in ceramica nei locali adibiti a servizi igienici.

Gli infissi esterni sono in legno, così come quelli interni, che risultano in linea con le caratteristiche costruttive dell'epoca di edificazione. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile ed è dotato di un adeguato numero di prese, interruttori e punti luce; tuttavia, allo stato attuale, non risulta conforme alle normative vigenti.

L'impianto idro-termo-sanitario è alimentato da caldaia a gas, con tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna. I sanitari installati sono di ordinaria qualità e risalgono agli anni 80-90.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dai debitori e dalla madre degli esecutati, la quale gode del diritto di abitazione sull'intero immobile (quota 1/1).

Normativa urbanistica

PRG – Piano Regolatore Generale

Zona: B2 (Art. 32 N.T.A.) – Tessuto residenziale di completamento.

Uso prevalente: residenziale, con possibilità di completamento edilizio.

API – Ambiti di protezione idrogeologica

Zona: AP (Art. 71 comma 6 N.T.A.).

Vincolo: protezione idrogeologica, con possibili limitazioni/interventi regolati per la tutela del territorio.

P.T.C.P. – Tutela Ambientale e Paesaggistica

Zona: A.1.3.2 (Art. 8 P.T.C.P.).

Vincolo: ambiti di attenzione idrogeologica, con norme per prevenire rischi idrogeologici.

P.T.C.P. – Sistema Insediativo

Zona: B.3 (Art. 18 P.T.C.P.).

Descrizione: insediamenti recenti in via di consolidamento, con sviluppo regolato.

In breve: il lotto è in zona residenziale di completamento, ma è soggetto a vincoli di protezione idrogeologica e a norme paesaggistico-ambientali, con inquadramento in un contesto insediativo recente.

Regolarità edilizia

A seguito di verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali e di quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili, per quanto è stato possibile accertare, per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- licenza edilizia n° 770 del 9/12/1972;

- licenza edilizia n° 12 del 27/03/1973;

- certificato di abitabilità 275 del 16/02/1981;

Per quanto accertabile gli immobili sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica/autorizzazione di agibilità/abitabilità.

In occasione del sopralluogo effettuato non sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato.

Vincoli od oneri condominiali

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

Certificazione Energetica

L'immobile è sprovvisto di APE.

PREZZO BASE D'ASTA: € 67.000,00

OFFERTA MINIMA pari al 75% del prezzo base d'asta: € 50.250,00

Il **rilancio**, in caso di gara, è fissato nel valore di € 1.000,00 o multipli.

Note: per le caratteristiche dell'immobile, le difformità e le formalità gravanti, la regolarità urbanistica e quant'altro si rimanda alla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ettore Pavone, il cui contenuto è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso, con particolare riguardo alle difformità e alle eventuali formalità non cancellabili dagli organi della procedura.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

Le visite saranno effettuate esclusivamente a seguito di apposita richiesta sul PVP.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Piazza Anfiteatro / Via Aldo Moro, piano ST -T

Nel Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE), con accesso da Via Aldo Moro/Piazza Anfiteatro, sono ubicati i seguenti immobili: Piano terra: locali a destinazione commerciale/ripostiglio, attualmente allo stato semigrezzo; Piano primo: locali a destinazione abitativa, anch'essi allo stato grezzo.

Le unità immobiliari risultano incompiute, sia nelle finiture che negli impianti. Per ulteriori informazioni e approfondimenti si rimanda alla documentazione catastale, comunale e fotografica allegata alla relazione di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 20, Sub. 7, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 20, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 19, Part. 21, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 19, Part. 20, Sub. 26, Categoria C2, Graffato p.20 s. 26-p.21 s.15

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Stato conservativo

Lo stato di conservazione degli immobili è normale. I lavori di ristrutturazione non sono stati ultimati.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

Caratteristiche costruttive prevalenti

All'interno dell'immobile la pavimentazione non è ancora stata realizzata: è presente soltanto il battuto in calcestruzzo, mentre i balconi sono già completati con una finitura in materiale antigelivo. Le murature risultano rifinite con intonaco civile, ma non sono ancora installati gli infissi né interni né esterni. Anche per quanto riguarda gli impianti, sia l'elettrico che l'idro-termo-sanitario sono stati predisposti, ma non ancora portati a termine.

In generale, lo stato dell'immobile è quello di una ristrutturazione in corso: i lavori strutturali principali sono già avviati, ma restano da completare le finiture e gli impianti. Questo rappresenta un aspetto positivo, poiché consente a chi acquisterà la proprietà un'ampia libertà di personalizzazione, sia nella distribuzione e definizione degli spazi interni, sia nella scelta delle dotazioni impiantistiche e delle finiture.

Stato di occupazione

L'immobile risulta non utilizzato.

Normativa urbanistica

L'immobile ricade in zona B1 – insediamento residenziale consolidato del vigente Piano Regolatore Generale, disciplinata dall'art. 31 delle N.T.A., destinata prevalentemente a usi residenziali in aree già urbanizzate.

A livello sovraordinato, secondo il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (art. 18 P.T.C.P.), l'area è classificata come sistema insediativo – insediamenti recenti consolidati.

Regolarità edilizia

A seguito di verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali e di quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili, per quanto è stato possibile accertare, per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- licenza edilizia n° 320 del 26/08/1975;
- concessione edilizia n° 3731 del 20/12/1993;
- concessione edilizia n° 4779 del 12/08/2000;
- permesso di costruire in sanatoria n° C/688 del 23/08/2013;
- autorizzazione di agibilità n° 776/1993 del 23/08/1993;
- S.C.I.A. prot. 10682 del 26/05/2018 n° 795;
- S.C.I.A. prot. 9498 del 2/05/2019, n° 846.

Per quanto accertabile gli immobili sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica/autorizzazione di agibilità/abitabilità.

Vincoli od oneri condominiali

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

Certificazione Energetica

L'immobile è sprovvisto di APE.

PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000,00

OFFERTA MINIMA pari al 75% del prezzo base d'asta: € 36.000,00

Il **rilancio**, in caso di gara, è fissato nel valore di € 1.000,00 o multipli.

Note: per le caratteristiche dell'immobile, le difformità e le formalità gravanti, la regolarità urbanistica e quant'altro si rimanda alla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ettore Pavone, il cui contenuto è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso, con particolare riguardo alle difformità e alle eventuali formalità non cancellabili dagli organi della procedura.

Si segnala che il locale identificato al foglio 19. Particella 996 subalterno 1, di proprietà di terzi, è attiguo all'immobile pignorato identificato al foglio 19, particella 20, subalterno 7, con il quale è collegato da un varco di accesso e una piccola scalinata.

Si segnala, inoltre, che nei locali identificati al Fg. 19, Part. 20, Sub. 10 e al Fg. 19, Part. 21, Sub. 11 risultano delle infiltrazioni di umidità sul soffitto.

Considerato che i lavori di ristrutturazione delle unità immobiliari comprese nel Lotto n. 2 non sono stati ultimati, per ragioni di sicurezza non è possibile effettuare visite al loro interno. Tuttavia è stato realizzato un "virtual tour" delle medesime unità visionabile dagli interessati.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

DETERMINANO

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, 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;
- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 23:59 del giorno precedente a quello fissato dai delegati per il loro esame;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i

contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante

strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

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

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art.571 c.p.c. SI STABILISCE, ai sensi dell'art.571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART.579 UL.CO. C.P.C. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta. Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerge il regime patrimoniale; in mancanza della produzione documentale predetta, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne

risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.

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.

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, 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 c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

e) gli indirizzi previsti all'art. 12, nn.ri 4 o 5, D.M. n° 32/2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale (notarile) 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 (10 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;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a **“Tribunale di Teramo E.I. 74/2025”**, acceso presso la **“Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella”** (IBAN: **IT77N0847376930000000159643**) con causale **“Asta”**, la cauzione dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - **entro le ore 9,00 del giorno della vendita**, a pena di inammissibilità, **ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del PREZZO BASE D'ASTA.**

5) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

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

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto

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

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

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

Nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione dovranno essere versate sul conto corrente della procedura, oltre al prezzo, le somme necessarie per il pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento.

8) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (come sopra specificato) entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo ed ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. anzidetto, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;
4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte

dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sono 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 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- d. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito www.fallimentieaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

RENDONO NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380,

purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- d) che l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 c.p.c.;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che 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;
- g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTONO

- 1. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- 2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
- 3. che, qualora non venga versata alla delegata la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo;
- 4. 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.

INFORMANO

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dai professionisti delegati e custodi Avv. Emiliano Mario Laraia, con studio in Teramo, via Paladini n. 7, cell. 393.3617251 e-mail emilianolarai@libero.it, e Dott. Orlando Norscia, con studio in Teramo, via L. Badia n. 12/C, cell. 347.6645858, e-mail orlando@studionorscia.it, nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Teramo, 06.03.2026

I Professionisti delegati

Avv. Emiliano Mario Laraia

Dott. Orlando Norscia