

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
Liquidazione Controllata n. 18/2025 R.G. L.C.
G. D. DOTT.SSA NINETTA D'IGNAZIO
LIQUIDATRICE
DOTT.SSA GIULIA GASPARRONI
MAIL giulia@studiogasparroni.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
Primo Esperimento

La Dott.ssa Giulia Gasparroni, nominata Liquidatrice (referente della procedura) dal Tribunale di Teramo con sentenza emessa in data 20/05/2025

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Telematiche S.p.a.- www.astetelematiche.it - **il giorno 21 maggio 2026, alle ore 15:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO A

(rif. Lotto 1 perizia Geom. Osvaldo Reginelli)

Descrizione: Fabbricato di civile abitazione con fondaci al piano terra, scala esterna con loggia e appartamento composto da cucina, soggiorno, tre camere e un bagno al piano primo; oltre a tre annessi (due rimesse e un garage) e a due manufatti adibiti a rimessa attrezzi e animali. Appezamenti di terreno di forma irregolare contigui alle particelle su cui insistono i fabbricati precedentemente descritti.

Diritti: I beni vengono posti in vendita per i **diritti pari a 2/9 indivisi di piena proprietà**.

Identificazione catastale: Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cortino (TE):

- **Foglio 38, p.lla 583, Sub. 2**, Categoria A2; Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 151 mq; Rendita Catastale Euro 495,80 – Piano T-1;
 - **Foglio 38, p.lla 583, Sub. 4**, Categoria C6, Classe 1, Consistenza 24 mq, Superficie catastale 34 mq; Rendita Catastale Euro 65,69 – Piano T;
 - **Foglio 38, p.lla 583, Sub. 5**, Categoria C6, Classe 1, Consistenza 60 mq, Superficie catastale 75 mq; Rendita Catastale Euro 164,23 – Piano T;
- e al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Cortino (TE) con i seguenti dati:

- **Foglio 38 p.lla 387**, Qualità pascolo, Classe 01, Superficie are 22,90, Reddito dominicale Euro 0,71, Reddito agrario Euro 0,24;
- **Foglio 38 p.lla 478**, porz. AA, Qualità pascolo, Classe 01, Superficie are 05,00, Reddito dominicale Euro 0,15, Reddito agrario Euro 0,05, porz. AB, Qualità seminativo arborato, Classe 02, Superficie are 01,50, Reddito dominicale Euro 0,23, Reddito agrario Euro 0,39;

Secondo quanto riferito nella perizia di stima sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di un vano adibito a servizio igienico presente solo catastalmente e di una porta che dalla loggia permette l'accesso al soggiorno non rappresentata sulla planimetria catastale, il tutto per quanto attiene la p.lla 583 sub 2 e 4-5 cat. A/2 e C/6. Tuttavia, non vi è corrispondenza sull'estratto di mappa in quanto non sono rappresentati gli annessi retrostanti e laterali all'abitazione. Infine, per quanto è stato possibile accertare, parte dell'area sul lato nord degli annessi risulta occupata dal fabbricato riportato sulla p.lla 590 derivante dalla p.lla 583. La p.lla 590 al catasto terreni viene indicata come ente urbano, mentre al catasto fabbricati non vi è notazione alcuna.

Pertanto, sia ai fini edilizi e sia ai fini catastali necessita che venga aggiornata tale situazione o mediante sanatoria per quanto attiene l'ente comunale e conseguentemente l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio- e/o ripristino stato delle opere non regolarmente assentite.

Confini: per una più esatta individuazione dei beni e dei confini si rimanda integralmente alla perizia di stima allegata.

Stato di occupazione: L'immobile allo stato attuale è in fase di ristrutturazione e in parte occupato da una comproprietaria. Si segnala che sui terreni di cui al presente Lotto insiste un contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo il 13/04/2017 al n. 1124, serie 3T, della durata di anni 25 dal 04/04/2017 al 03/04/2042 al canone annuo di €. 200,00 (€ 5.000,00 per l'intera durata).

Regolarità edilizia: Secondo quanto riferito nella perizia di stima rispetto ai titoli edilizi si riscontrano delle difformità in quanto sono presenti dei manufatti di cui non è stato possibile reperire titoli edilizi tali da comprovarne l'assentibilità; nello specifico è presente un manufatto in adiacenza al lato nord del fabbricato contraddistinto al fg. 38 p.lla 583 sub. 5 (identificato come manufatto "A" negli elaborati grafici allegati) per il quale non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio; la costruzione identificata come "Rimessa attrezzi e fondaco" e regolarmente autorizzata con Licenza edilizia n. 44 e n. 156 non risulta censita catastalmente, e la stessa presenta una tettoia "posticcia" priva di titolo edilizio sul fronte nord (identificata come tettoia posticcia "D" negli elaborati grafici). Inoltre, è stato realizzato un ulteriore corpo di fabbrica, senza titolo edilizio, con annessa tettoia (manufatto "B" e tettoia posticcia "C" negli elaborati grafici a corredo). Infine, una porzione del lato nord della p.lla 583 è occupata da un fabbricato di proprietà di terzi che insiste in parte sulla p.lla 583 e in parte sulla p.lla 590 (p.lla presente solo sull'estratto di mappa e al catasto terreni censita come ente urbano con provenienza dalla p.lla 583 di proprietà della signora e dei comproprietari come da visura catastale, mentre al catasto fabbricati non ci sono annotazioni a riguardo). Il tutto come meglio rappresentato nell'allegato "F" Elaborati Grafici e allegato "C" Documentazione Catastale. Pertanto, sia ai fini edilizi e sia ai fini catastali necessita che venga aggiornata tale situazione o mediante sanatoria per quanto attiene l'ente comunale e conseguentemente l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio- e/o ripristino stato delle opere non regolarmente assentite.

Si dà atto, infine, che sono in corso i lavori di riparazione con ripristino dell'agibilità e adeguamento energetico a seguito dei danni derivanti dal sisma, anche se allo stato sono momentaneamente interrotti.

Caratteristiche costruttive prevalenti: per le caratteristiche dei beni si rimanda integralmente alla

perizia di stima allegata.

Situazione urbanistica: Secondo quanto emerge in perizia gli appezzamenti di terreno di cui al presente lotto sono classificati come da P.R.E. del Comune di Cortino:
Catasto terreni:

- Foglio 38 particella 478 qualità Pascolo e Seminativo Arborato
Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo
Zona: B2 – Zona parzialmente sature di completamento semintensivo
Descrizione art. 28 delle N.T.A.
- Foglio 38 particella 387 qualità Pascolo
Strumento P.R.E. – Piano Regolatore Esecutivo
Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola
Descrizione artt. 34 e 34^{bis} delle N.T.A

Attestazione di prestazione energetica: Ove il fabbricato risulterà sprovvisto di attestazione energetica si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

Per le caratteristiche dell'immobile, le parti comuni, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

Valore d'asta: Euro 19.900,00 (diciannovemilannovecento/00)

Offerta minima: Euro 14.925,00 (quattordicimilannovecentoventicinque/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille/00)**

Cauzione: Euro 1.990,00 (millenovecentonovanta/00)

LOTTO B

(rif. Lotto 2-3-4-5-6-7 perizia Geom. Osvaldo Reginelli)

Descrizione: Appezzamenti di terreno di forma irregolare ubicati in parte in Frazione Casanova nel Comune di Cortino (TE) e in parte nel Comune di Teramo.

Situazione urbanistica e catastale:

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue al Nuovo Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio di Teramo:

- **I seguenti terreni vengono posti in vendita per i diritti pari a 2/9 indivisi di piena proprietà:**
 - **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 38 p.IIIa 65**, Qualità pascolo, Classe 01, Superficie are 20.90, Reddito dominicale Euro 0,65, Reddito agrario Euro 0,22; con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo
Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34^{bis} delle N.T.A.
 - **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 27 p.IIIa 146**, Qualità pascolo arborato, Classe U, Superficie are 08.50, Reddito dominicale Euro 0,26, Reddito

agrario Euro 0,09 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo, Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A;

- **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 27 p.lla 147**, porz. AA, Qualità pascolo, Classe 01, Superficie are 10.00, Reddito dominicale Euro 0,31, Reddito agrario Euro 0,10; porz. AB, Qualità seminativo, Classe 03, Superficie are 00.60, Reddito dominicale Euro 0,06, Reddito agrario Euro 0,14 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo, Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A;
- **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 38 p.lla 271**, porz. AA, Qualità pascolo, Classe 01, Superficie are 09.00, Reddito dominicale Euro 0,28, Reddito agrario Euro 0,09, porz. AB, Qualità seminativo, Classe 01, Superficie are 05.90, Reddito dominicale Euro 1,22, Reddito agrario Euro 1,68 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo, Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A;
- **TERRENO sito in Comune di Teramo (TE) identificato al NCT al Foglio 83 p.lla 66**, porz. AA, Qualità pascolo, Classe 02, Superficie are 28.97, Reddito dominicale Euro 0,60, Reddito agrario Euro 0,45, porz. AB, Qualità pascolo arborato, Classe 02, Superficie are 12.13, Reddito dominicale Euro 0,69, Reddito agrario Euro 0,19 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRG – Piano Regolatore Generale, Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura, Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A;
- **TERRENO sito in Comune di Teramo (TE) identificato al NCT al Foglio 83 p.lla 73**, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie are 1.07.70, Reddito dominicale Euro 5,56, Reddito agrario Euro 3,34 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRG – Piano Regolatore Generale, Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura, Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A;
- **TERRENO sito in Comune di Teramo (TE) identificato al NCT al Foglio 83 p.lla 78**, porz. AA, Qualità seminativo, Classe 03, Superficie are 25.27, Reddito dominicale Euro 7,83, Reddito agrario Euro 8,48, porz. AB, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie are 13.33, Reddito dominicale Euro 0,69, Reddito agrario Euro 0,41 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRG – Piano Regolatore Generale, Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura, Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A;
- **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 38 p.lla 293**, porz. AA, Qualità pascolo, Classe 01, Superficie are 03.00, Reddito dominicale Euro 0,09, Reddito agrario Euro 0,03, porz. AB, Qualità seminativo, Classe 03, Superficie are 02.10, Reddito dominicale Euro 0,22, Reddito agrario 0,49 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo, Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A;
- **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 38 p.lla 294**, Qualità pascolo arborato, Classe U, Superficie are 22.10, Reddito dominicale Euro 0,68, Reddito agrario Euro 0,23, con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo, Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione

artt. 34 e 34bis delle N.T.A;

- **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 38 p.IIa 297**, Qualità bosco ceduo, Classe 02, Superficie are 55.10, Reddito dominicale Euro 1,71, Reddito agrario Euro 0,85 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo, Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A;
- **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 38 p.IIa 299**, Qualità pascolo arborato, Classe U, Superficie are 17.30, Reddito dominicale Euro 0,54, Reddito agrario Euro 0,18 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo, Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A;
- **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 38 p.IIa 300**, Qualità pascolo arborato, Classe U, Superficie are 12.00, Reddito dominicale Euro 0,37, Reddito agrario Euro 0,12 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo, Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A;
- **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 38 p.IIa 359**, porz. AA, Qualità pascolo, Classe 01, Superficie are 13.87, Reddito dominicale Euro 0,43, Reddito agrario Euro 0,14, porz. AB, Qualità pascolo arborato, Classe U, Superficie are 03.73, Reddito dominicale Euro 0,12, Reddito agrario 0,04 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo, Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A;
- **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 38 p.IIa 424**, porz. AA, Qualità pascolo, Classe 01, Superficie are 06.00, Reddito dominicale Euro 0,19, Reddito agrario Euro 0,06, porz. AB, Qualità seminativo, Classe 04, Superficie are 02.70, Reddito dominicale Euro 0,17, Reddito agrario Euro 0,49 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo, Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A;
- **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 47 p.IIa 93**, Qualità pascolo arborato, Classe U, Superficie are 56.70, Reddito dominicale Euro 1,76, Reddito agrario Euro 0,59 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo, Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A;
- **I seguenti terreni vengono posti in vendita per i diritti pari a 1/9 indivisi di piena proprietà**
 - **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 27 p.IIa 281**, Qualità seminativo, Classe 02, Superficie are 16.00, Reddito dominicale Euro 2,48, Reddito agrario Euro 4,54; con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A;
 - **TERRENO sito in Comune di Teramo (TE) identificato al NCT al Foglio 83 p.IIa 71**, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie are 09.20, Reddito dominicale Euro 0,48, Reddito agrario Euro 0,29, con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRG – Piano Regolatore

Generale, Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura, Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A;

- **TERRENO sito in Comune di Teramo (TE) identificato al NCT al Foglio 83 p.lla 72**, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie are 28.60, Reddito dominicale Euro 1,48, Reddito agrario Euro 0,89, con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRG – Piano Regolatore Generale, Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura, Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A;
- **TERRENO sito in Comune di Teramo (TE) identificato al NCT al Foglio 83 p.lla 75**, porz. AA, Qualità seminativo, Classe 03, Superficie are 37.18, Reddito dominicale Euro 11,52, Reddito agrario Euro 12,48, porz. AB, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie are 07.02, Reddito dominicale Euro 0,36, Reddito agrario Euro 0,22 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRG – Piano Regolatore Generale, Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura, Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A;
- **TERRENO sito in Comune di Teramo (TE) identificato al NCT al Foglio 83 p.lla 76**, Qualità seminativo, classe 03, Superficie are 06.10, reddito dominicale Euro 1,89, reddito agrario Euro 2,05, con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRG – Piano Regolatore Generale, Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura, Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A;
- **TERRENO sito in Comune di Teramo (TE) identificato al NCT al Foglio 83 p.lla 82**, porz. AA, Qualità seminativo, classe 03, Superficie are 02.03, reddito dominicale Euro 0,63, reddito agrario Euro 0,68, porz. AB, Qualità bosco ceduo, classe 02, Superficie are 41.57, reddito dominicale Euro 1,07 reddito agrario 0,86 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRG – Piano Regolatore Generale, Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura, Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A;
- **TERRENO sito in Comune di Teramo (TE) identificato al NCT al Foglio 83 p.lla 93**, porz. AA, Qualità seminativo, classe 03, Superficie are 08.35, reddito dominicale Euro 2,59, reddito agrario Euro 2,80, porz. AB, Qualità pascolo, classe 02, Superficie are 00.95, reddito dominicale Euro 0,02 reddito agrario 0,01 con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRG – Piano Regolatore Generale, Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura, Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A.

Confini: per una più esatta individuazione dei beni e dei confini si rimanda integralmente alla perizia di stima allegata.

Stato di occupazione: Si segnala che sui terreni di cui al presente Lotto, ad esclusione del terreno identificato al Foglio 38 p.lla 297, insiste un contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo il 13/04/2017 al n. 1124, serie 3T, della durata di anni 25 dal 04/04/2017 al 03/04/2042 al canone annuo di €. 200,00 (€ 5.000,00 per l'intera durata).

Per le caratteristiche dell'immobile, le parti comuni, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

Valore d'asta: Euro 9.730,00 (novemilasettecentotrenta/00)

Offerta minima: Euro 7.297,50 (settemiladuecentonovantasette/50)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille/00)**

Cauzione: Euro 973,00 (novecentosettantatre/00)

LOTTO C

(rif. Lotto 8 perizia Geom. Osvaldo Reginelli)

Descrizione: Appezamenti di terreno di forma irregolare ubicati in Frazione Casanova del Comune di Cortino.

Diritti: I beni vengono posti in vendita per i **diritti pari a 2/9 indivisi di piena proprietà**.

Situazione urbanistica e catastale:

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue al Nuovo Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio di Teramo:

- **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 46 p.lla 29**, Qualità pascolo arborato, Classe U, Superficie are 1.30.00, Reddito dominicale Euro 4,03, Reddito agrario Euro 1,34; con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A.;
- **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 47 p.lla 16**, porz. AA, Qualità seminativo, Classe 01, Superficie are 65.08, Reddito dominicale Euro 13,44, Reddito agrario Euro 18,49, porz. AB, Qualità pascolo, Classe 01, Superficie are 2.67.32, Reddito dominicale Euro 8,28, Reddito agrario Euro 2,76, con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A.;
- **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 47 p.lla 265**, Qualità pascolo arborato, Classe U, Superficie are 62.30, Reddito dominicale Euro 1,93, Reddito agrario Euro 0,64; con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A.;
- **TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) identificato al NCT al Foglio 47 p.lla 266**, Qualità pascolo arborato, Classe U, Superficie are 62.70, Reddito dominicale Euro 1,94, Reddito agrario Euro 0,65; con la seguente destinazione urbanistica Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola, Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A.;

Confini: per una più esatta individuazione dei beni e dei confini si rimanda integralmente alla perizia di stima allegata.

Stato di occupazione: Si segnala che sui terreni di cui al presente Lotto insiste un contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo il 13/04/2017 al n. 1124, serie 3T, della durata di anni 25 dal 04/04/2017 al 03/04/2042 al canone annuo di €. 200,00 (€

5.000,00 per l'intera durata).

Per le caratteristiche dell'immobile, le parti comuni, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

Valore d'asta: Euro 11.100,00 (undicimilacento/00)

Offerta minima: Euro 8.325,00 (ottomilatrecentoventicinque/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille/00)**

Cauzione: Euro 1.110,00 (millecentodieci/00)

DETERMINA

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

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

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

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

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

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

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) 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;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice 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;

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

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a **TRIBUNALE DI TERAMO N.18/2025 REG – LIQ**, acceso presso la BDM BANCA S.P.A., filiale di ALBA ADRIATICA - VIA ROMA, 47 – (**IBAN: IT86C0542476720000001000717**) con causale "Asta"; La cauzione, fissata nel 10% del **valore a base** dell'esperimento d'asta (pari a **euro 1.990,00 per il Lotto A, euro 973,00 per il Lotto B ed euro 1.110,00 per il Lotto C**), **dovrà risultare versata** (e le relative somme **dovranno 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.**

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

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

Si procederà all'aggiudicazione del bene anche in presenza di una sola offerta valida.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dalla liquidatrice referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, la liquidatrice referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

7. 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 all'aggiudicatario dalla liquidatrice.

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 alla liquidatrice 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 alla liquidatrice, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere

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

[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dalla liquidatrice. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare alla liquidatrice 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 comma III c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice delegato inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di

cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dalla liquidatrice successivamente all'aggiudicazione. La liquidatrice, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura della liquidatrice:

- 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, 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 Fallimentieaste.it, Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- d. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito www.fallimentieaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura ma **con oneri a carico dell'aggiudicatario**; gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, la procedura libererà l'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- 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, possono essere fornite dalla liquidatrice a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c. – ove applicabile -, il Giudice Delegato 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;
2. che, qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso alla liquidatrice fino al momento di inizio della gara;

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dalla Liquidatrice, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Teramo – Alba Adriatica, 03/03/2026

La Liquidatrice
(Dott.ssa Giulia Gasparroni)