

TRIBUNALE DI TERAMO
Ufficio Procedure Concorsuali**AVVISO DI VENDITA**
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 36/2024 (n. 13-1/2024 RGPU)
G.D. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

Il sottoscritto dott. Emiliano Ginaldi, Liquidatore nella procedura n. 36/2024, visto il programma di liquidazione del 18/12/2024 approvato ex art. 275 co.2 e art. 213 co.7 CCII in data 03/03/2025 da parte del Giudice Delegato del Tribunale di Teramo

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. www.astetelematiche.it **il giorno 3 dicembre 2025, alle ore 10:00 e seguenti**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Diritti pari a 1/2 della piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione sito in Basciano (TE), via Nazionale n. 150, composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo (questi due ultimi comunicanti tra loro da un vano scala interno) insistente su terreno di natura prevalentemente pianeggiante privo di recinzione, ad eccezione che sul lato est ove è presente la recinzione di un fabbricato confinante.

Alla proprietà si accede dalla Via Nazionale (Montorio-Roseto) mediante il passaggio, prima su un'ampia area asfaltata destinata apparentemente a parcheggio e spazio di manovra e dalla quale poi si entra in una porzione di terreno sistemata ed adibita a strada privata. Entrambe le aree sistemate a viabilità appartengono ad altra proprietà, e quindi di fatto su di esse si esercita in favore della proprietà oggetto della presente vendita il diritto di passaggio costituito con atto di compravendita a rogito dell'Avv. Mario Quartapelle, Notaio in Teramo, stipulato in data 11/06/1966 Rep. 35076, trascritto a Teramo in data 20/07/1966 al n. 6293 reg. part. di formalità.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura ordinaria con i solai di piano del tipo misto in laterocemento, mentre il solaio di copertura è realizzato in struttura lignea, le pareti divisorie interne non portanti sono realizzate in laterizi, le pareti esterne del piano terra sono intonacate, mentre le murature superiori si presentano a facci vista prive di intonaco.

Il piano seminterrato è accessibile da una modesta rampa scivolo scoperta posta sul lato nord del fabbricato; internamente è suddiviso in vari locali ed ha una superficie complessiva di mq. 111,00 circa. Il piano terra - della superficie complessiva di mq. 112,00 circa - è accessibile sia dal lato sud del fabbricato ove è posizionato l'ingresso del vano scala, e sia dal lato nord ove è presente una piccola

scalinata in ferro scoperta; è suddiviso in ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno, oltre ad un piccolo portico della superficie di mq. 10,00 circa. Sono presenti gli infissi interni ed esterni, sono presenti gli impianti anche se non è stato possibile verificare se sono funzionanti e a norma.

Il piano primo è accessibile dalla scalinata interna e risulta di dimensioni ridotte rispetto al piano inferiore, in quanto una porzione è destinata a terrazza priva di ringhiera; l'intero piano primo è allo stato grezzo ed ha una superficie complessiva di mq. 122,00 circa (locale piano primo mq. 66,40 circa; terrazza piano primo mq. 55,60 circa).

La copertura sulla porzione di fabbricato al piano primo è realizzata ad unica falda; per il deflusso delle acque piovane sono presenti i canali di gronda e discendenti, sia per la copertura inclinata e sia per la copertura a terrazza.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in uno stato di insufficiente manutenzione, tenuto conto del suo stato di inutilizzo presumibilmente perdurato ormai da tempo.

Accesso alla proprietà (Diritto di passaggio)

Con atto a rogito dell'Avv. Mario Quartapelle, Notaio in Teramo, stipulato in data 11/06/1966 Rep. 35076, trascritto a Teramo in data 20/07/1966 al n. 6293 registro particolare di formalità, è stato costituito un diritto di passaggio su una strada privata al fine di consentire il raggiungimento del terreno.

Possesso immediato, con diritto di passaggio su una strada privata di proprietà di terzi della larghezza di metri tre, che parte dalla strada statale Montorio al Vomano-Roseto degli Abruzzi e raggiunge l'area acquistata lungo il confine est di altra proprietà, con riserva in favore degli attuali proprietari della suddetta strada della facoltà di procedere alla trasformazione della stessa qualora il terreno confinante della medesima proprietà venisse quotizzato.

Veniva convenuto l'obbligo di recingere l'area acquistata con rete metallica con paletti di sostegno su un muretto di base, dell'altezza di almeno quaranta centimetri. Il diritto di passaggio può essere esercitato dall'acquirente e dai suoi aventi causa sulla predetta strada nello stato in cui si trova.

In ogni caso è facoltà dell'acquirente e dei suoi aventi causa di procedere alla sistemazione della suddetta strada a proprio piacimento e a proprie spese.

Il tutto come risultante dalla relazione dell'Esperto Stimatore geom. Antonio Pettinaro, come redatta e consultabile quale parte integrante e sostanziale del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Prezzo base d'asta Lotto Unico € 31.000,00 (trentunomila/00)
Offerta minima Lotto Unico € 31.000,00 (trentunomila/00)
Rilancio in caso di gara € 1.000,00 (mille/00) o multipli

Identificazione immobile

Le unità in oggetto, come di seguito riportato, sono distinte

Al Catasto Fabbricati del Comune di Basciano (TE):

- **Foglio n. 1 Particella 1179 Sub 2** Categoria A/3 Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 112 mq, Rendita Euro 178,95 piano T.
- **Foglio n. 1 Particella 1179 Sub 3** Categoria F/3 Classe 2, piano S1-1.

Al Catasto Terreni del Comune di Basciano (TE):

- **Foglio n. 1 Particella 1179** Ente Urbano Superficie 1.000 mq.
- **Foglio n. 1 Particella 325** Qualità Semin. Arbor., Classe 03, Superficie 80 mq, Reddito Domenicale € 0,23 - Reddito Agrario € 0,27

Si precisa che al Catasto Terreni del Comune di Basciano al Foglio 1, la particella 1179 su cui sorge il fabbricato di Qualità-Classse Ente Urbano ha una superficie catastale di 1.000 mq e la stessa proviene dalla soppressione della precedente particella 277 Qualità-Classse Fu D Accert (fabbricato urbano da accertare) a fronte del Tipo Mappale del 23/09/2020 Pratica n. TE0061913.

Situazione edilizia e normativa urbanistica

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Basciano (TE):

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili Prot. 2599 Pratica n. 10 del 01/11/1966 relativi alla costruzione di una casa di civile abitazione;
- Autorizzazione Genio Civile Prot. 6355 dell'11/08/1966

Dalla disamina della tavola grafica allegata al suddetto titolo edilizio rilasciato dal Comune di Basciano (TE), risultano le seguenti difformità:

- il piano interrato esistente non è presente nella tavola grafica approvata;
- per quanto riguarda il piano terra si ravvisa la diversa distribuzione degli spazi interni nella realizzazione di pareti divisorie ed esternamente sul lato nord non è riportata la piccola scalinata in ferro;
- per quanto riguarda il piano primo si ravvisa la diversa distribuzione degli spazi interni.

La situazione urbanistica per entrambi le particelle ai terreni (P.lle 1179 e 325 al Fg. 1 del Comune di Basciano) che compongono il compendio immobiliare oggetto di stima, nello strumento urbanistico vigente del medesimo Comune, hanno la destinazione d'uso ricadente in *Zona 6.3 - Art. 6.3 NTA - Insediamento di recente formazione.*

Vincoli ed oneri condominiali

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'immobile non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica.

Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Non è stata reperito il Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Disponibilità

L'immobile risulta attualmente libero.

Regime fiscale

La vendita è soggetta a imposta di registro.

Referente della procedura: Dott. Emiliano Ginaldi, Via Ponte San Giovanni n. 10 – 64100 Teramo (TE) Tel. 0861241020 – pec: emiliano.ginaldi@pec.it

Esperto Stimatore: Geom. Antonio Pettinaro, Via Fonte Collina n. 95 – 64012 S.Onofrio di Campli (TE) Tel. 3358355360 – pec: antonio.pettinaro@geopec.it

Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche.

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 per il loro esame;

- gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.
- l'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc ovvero tramite terzo soggetto, sempre munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica;
- all'offerta deve essere allegato il pagamento del bollo in via telematica (salvi i casi di esenzione);
- 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; **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)** il 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). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale. Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale va prodotta copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- b) 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 del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) gli indirizzi previsti all'art. 12, nn.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:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 e può essere allegata anche in copia per immagine;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.);
- 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;
- copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti quando l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI);
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima;
- marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a "Procedura di Liquidazione n. 36/2024", acceso presso il "Banco di Desio e della Brianza Spa, Agenzia di Teramo, via Savini (IBAN: IT98 L034 4015 3000 0000 0194 500) con causale "Asta del 3/12/2025 Lotto unico". La cauzione dovrà essere d'importo pari al 10 per cento del prezzo offerto. I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, a pena di inammissibilità. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato l'offerta sarà considerata inammissibile.

5) **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:**

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, dei comproprietari non debitori, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il 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 www.astetelematiche.it, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisto del bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità: **1)** maggior importo del prezzo offerto; **2)** a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; **3)** a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; **4)** a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In difetto di offerte in aumento, il 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; 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.

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

7) **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine da intendersi perentorio.

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.

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

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale). In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice delegato (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del liquidatore) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 e ss. c.c.
2. 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;
3. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento del bene. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal liquidatore successivamente all'aggiudicazione. 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.
4. Ai sensi dell'art.585 c.p.c., entro il termine perentorio richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire all'indirizzo pec telcpu13-12024@procedurepec.com le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007 attraverso la compilazione del modulo in uso presso il Tribunale di Teramo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.
5. Qualora non risultante agli atti, l'aggiudicatario a proprie cure e spese dovrà provvedere a dotare il fabbricato ai sensi delle vigenti leggi in materia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) da allegare al decreto di trasferimento.

C) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti 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. pubblicazione 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, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c. pubblicazione 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 istituzionale del Tribunale di Teramo (<https://www.tribunale-teramo.giustizia.it/>).

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano 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, dovrà provvedere a regolarizzare le difformità esistenti mediante una pratica edilizia in sanatoria da presentare agli Uffici competenti (salvo altri eventuali Autorizzazioni e/o Nulla-Osta necessari), sempre se il rilascio sia in quanto dovuto, ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti comunali e sovracomunali;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura;
- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
- 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 di natura tecnica sulle caratteristiche del compendio oggetto di vendita possono essere fornite dall'Esperto Stimatore Geom Antonio Pettinaro;

AVVERTE

- che il Giudice Delegato con decreto motivato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o potrà impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato;
- che una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

INFORMA

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

Teramo, lì 25/09/2025

Il Liquidatore
dott. Emiliano Ginaldi

