



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
DOTT. FLAVIO CONCIATORI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 20/2025 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
I° ESPERIMENTO**

Il professionista delegato-custode, Avv. Carlo Arfè, con studio in 64100 - Teramo (TE), Via Riccitelli n. 11, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita e delle attività connesse con provvedimento del 28.12.2025

AVVISA

che tramite il portale internet del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico S.r.l., www.fallcoaste.it, **il giorno 29 aprile 2026, dalle ore 14,00**, avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

degli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO: Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà su fabbricato residenziale con corte; casa indipendente disposta su due livelli composta da piano terra con ingresso/soggiorno, cucina, sala/pranzo, disimpegno, wc, e stanza rip. (adibita a camera), con scale di collegamento al piano 1, oltre locale fondaco/magazzino, tettoia e CT, piano primo con 2 camere, bagno, disimpegno, 2 balconi, e lastrico solare/terrazza, oltre corte pertinenziale, in parte pavimentata in parte "a verde", sito in Contrada San Giuseppe n. 11, Controguerra (TE), identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 24, Part. 49, Cat. A/3, Classe 3, vani 8,5, 165 mq, R.C. 346,80, Piano T-1-2 e al Catasto Terreni di detto comune al foglio 24, part. 49, Cat. Ente Urbano, are 13 e ca 50

Prezzo base della vendita: **€ 60.000,00 (euro sessantamila/00)**.

Offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta: **€ 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)**.

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

La cauzione è fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: Casa indipendente disposta su due livelli composta da piano terra con ingresso/soggiorno, cucina, sala/pranzo, disimpegno, wc, e stanza rip. (adibita a camera), con scale di collegamento al piano 1, oltre locale fondaco/magazzino, tettoia e CT, piano primo con 2 camere, bagno, disimpegno, 2 balconi, e lastrico solare/terrazza, oltre corte pertinenziale, in parte pavimentata in parte "a verde", sita in Controguerra (TE), alla Contrada San Giuseppe n. 11, identificata al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 24, Part. 49, Cat. A/3, Classe 3, vani 8,5, 165 mq, R.C. 346,80, Piano T-1-2 e al Catasto Terreni di detto comune al foglio 24, part. 49, Cat. Ente Urbano, are 13 e ca 50. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in condizioni manutentive mediocri. Sono state riscontrate importanti criticità. Nel dettaglio sono presenti sui luoghi talune lesioni in parte a livello superficiale e non è possibile escludere che in parte potrebbero essere anche più profonde. Si ravvisano fenomeni di umidità nelle pareti sia al piano terra per presumibile risalita capillare, sia al piano superiore, presumibilmente per una non perfetta tenuta impermeabile della copertura. Diverse porzioni di intonaco e tinteggiatura risultano ammalorata. È stata rilevata la presenza di muffa in alcune zone delle pareti.

Le porzioni di magazzino, tettoia sono realizzati con tecniche e materiali (legno e pannellature)

instabili e di scarsa solidità. Il terrazzo al piano primo è privo di pavimentazione e di parapetti (non ultimato). Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica. La porzione immobiliare risulta occupata dal soggetto eseguito unitamente al nucleo familiare. L'immobile è soggetto ad imposta di registro.

NORMATIVA URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA E CORRISPONDENZA CATASTALE

LOTTO N. 1: Il CTU ha affermato che l'area ove insiste l'immobile oggetto di stima, ricade in virtù dei Vigenti Strumenti Urbanistici del Comune di Controguerra in:

ZONA: Nuclei di completamento estensivo extraurbani Art.16C N.T.A. del PRE per il 52,00%

ZONA: Territorio agricolo Art.21A N.T.A. del PRE per il 39,00%

ZONA: Zone di verde di arredo e di rispetto Art.25A N.T.A. del PRE per il 9,00%

Oltre a quanto altro riportato nell'Estratto di cui all'allegata documentazione urbanistica alla quale si rimanda per i parametri urbanistici ed i dettagli di riferimento.

La prima costruzione risulta antecedente all'1.9.1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Le porzioni immobiliari principali oggetto di pignoramento sono state poi oggetto di interventi e variate in base ai seguenti provvedimenti tutti rilasciati, tempo per tempo, dalla competente autorità del Comune di Controguerra (TE) e precisamente:

- Concessione Edilizia n° 765 Prat. Edilizia n. 765 del 02/05/1983 *"Ristrutturazione di Fabb. Rurale"*

- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 129 del 22/11/1999

- Denuncia Inizio Attività n. 34/2007 Prot. 5436 del 17/08/2007 *"Rinforzo Muretto in c.a. sistemazione recinzione esistente e nuova recinzione"*.

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada pubblica (SP 7c) mediante zona di passaggio ed attraversando la recinzione tramite accesso pedonale e carrabile.

È doveroso precisare che sui luoghi, apparentemente insistente sulla p.lla 49 (oggetto di pignoramento) una "striscia di terreno" al di fuori della recinzione che permette di raggiungere la p.lla 611 (di altra proprietà) ad est. Per quanto è stato possibile accertare non è stato rinvenuto alcun documento a sancire la presenza di eventuali servitù.

Per quanto è stato possibile accertare, non vi è corrispondenza, tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (Concessione Edilizia in Sanatoria 129/99 e DIA 34/2007). Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Sul lato ovest del fabbricato è presente una tettoia chiusa con copertura in legno sino al confine con la strada provinciale non indicata nei grafici;
- Sul lato est i locali magazzino e fondaco risultano di fatto un unico locale con ampliamento in direzione nord, non risultano presenti le aperture (finestre e porte) lato est indicate nei grafici;
- Gli annessi WC e pollaio indicati nei grafici di fatto non sono presenti sui luoghi;
- La tettoia sul lato est risulta di maggior consistenza rispetto a quanto rappresentato nei grafici;
- Diversa conformazione della recinzione.

Non sussiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nella planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Sul lato ovest del fabbricato è presente una tettoia chiusa con copertura in legno sino al confine con la strada provinciale non indicata in planimetria;
- Sul lato est i locali magazzino e fondaco risultano di fatto un unico locale con ampliamento in direzione nord, non risultano presenti le aperture (finestre e porte) lato est indicate in planimetria;
- Gli annessi WC e pollaio indicati in planimetria di fatto non sono presenti sui luoghi;
- La tettoia sul lato est risulta di maggior consistenza rispetto a quanto rappresentato in

planimetria.

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria delle presenti e/o eventuali altre difformità presenti ove sanabili e ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

Per la Sanatoria delle difformità presenti, o per il ripristino stato, necessita di adeguata pratica edilizia comunale e/o strutturale ove necessaria (c/o ex Genio Civile) redatta da professionista; diritti e sanzioni degli enti interessati; successivo allineamento catastale.

Per le opere non sanabili sarà necessario provvedere al ripristino stato.

Salvo diversa e più approfondita quantificazione, il CTU ha ritenuto che per l'adeguamento e/o il ripristino delle difformità riscontrate i costi stimati possano ammontare, cautelativamente ad € 6.500,00. Ad ogni modo tale cifra è puramente indicativa e non vincolante ai fini del trasferimento, in quanto l'esatta quantificazione sarà possibile definirla solo dopo l'identificazione di adeguata scelta progettuale, con la quantificazione di diritti e sanzioni da parte degli enti interessati e con apposito preventivo di ditta edile e di professionista tecnico.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

PROVENIENZE VENTENNALI

LOTTO UNICO: Gli immobili sono pervenuti alla parte esecutata in forza di:

- atto di vendita del 21/03/2016 per Notaio Biagio Ciampini, Repertorio n. 250206 Racc. 64286, trascritto a Teramo il 23/03/2016 Reg. Gen. 3913 Reg. Part. 2695;

precedentemente:

- atto di vendita del 31/10/2006 per Notaio Biagio Ciampini, Repertorio n. 221745 Racc. 44861, trascritto a Teramo il 02/11/2006 Reg. Gen. 20980 Reg. Part. 12219;

- atto di vendita dell'11/08/1992 per Notaio Biagio Ciampini, Repertorio n. 83437 – Racc. 9628, trascritto a Teramo il 09/09/1992 Reg. Gen. 10376 Reg. Part. 7574.

Per maggiori e più analitiche informazioni, gli immobili e la situazione edilizia sono descritti nella perizia redatta dal CTU ing. Claudio Reginelli (PEC claudio.reginelli@ingte.it, Tel. 0861587190) depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Teramo e consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui siti internet www.fallimentieaste.it e www.astegiudiziarie.it, il cui contenuto è parte integrante del presente bando e che gli aggiudicatari non potranno sostenere di non conoscere.

DETERMINA

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

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, 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 dal delegato 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 previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che 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

Si richiama, per completezza, anche quanto disposto nell'ordinanza di vendita:

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

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

Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente da coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.

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

- e) gli indirizzi previsti all'art. 12, nn. 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 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 e delle integrazioni.

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a "Tribunale di Teramo - proced esec n 20/2025" acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella (IBAN IT46 A084 7315 3020 0000 0159 654) con causale "Asta"; la cauzione dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità ed **essere di importo pari al 10% del valore a base dell'esperimento 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; il professionista delegato, 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'acquisto del medesimo 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 provvisoriamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato 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. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

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

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

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

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

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 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 ed oneri e dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente 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 provvisoria; oltre al prezzo, dovranno essere versati gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, posti a carico dell'aggiudicatario;

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 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;

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.

C) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- A. pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, ai sensi dell'art. 490 comma 1, c.p.c. e 631 bis c.p.c., 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 **quarantacinque (45) giorni** prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- B. pubblicazione dell'avviso di vendita **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web **www.astegiudiziarie.it**, oltre che nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente", nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore dei servizi telematici, sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata.
- C. pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet **Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it e Subito.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, con inserimento dei link ai siti internet di cui ai punti precedenti. Inoltre, per il primo esperimento di vendita effettivo, campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali "Social Media" (Facebook e Instagram), a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale; per gli esperimenti successivi al primo la pubblicazione potrà avvenire su richiesta del professionista delegato, anche limitatamente a lotti specifici
- D. pubblicazione **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte S.r.l., nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - **sui quotidiani cartacei locali** individuati nella già menzionata convenzione e **sul sito www.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, trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- 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;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati e 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.

AVVERTE

- I. 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 24 mesi, su istanza o con il consenso di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- II. 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 al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara, e solo con provvedimento del Giudice dell'esecuzione;
- III. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

IV. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti e dal Gestore incaricato della vendita, Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (e-mail: aste@fallco.it; telefono 0444 346211) secondo quanto indicato nel relativo portale; che il Professionista delegato è anche custode (avv. Carlo Arfè: tel. 0861.245498 e-mail: carlo.arfe@hotmail.it); che il CTU è l'ing. Claudio Reginelli (PEC claudio.reginelli@ingte.it, Tel. 0861.587190).

Teramo, lì 11 febbraio 2026

Il Delegato/Custode

Avv. Carlo Arfè

