TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 87/2025 R.G.

Avviso di Vendita Senza Incanto Telematica Asincrona di Beni Immobili
ai sensi dell'art. 570 e segg c.p.c.

La Dott.ssa Cinzia Cianchini, con studio in Teramo alla Via delle Officine n. 2, e l'Avv. Ilaria Misticoni, con studio in Teramo alla Via Pepe n. 31/D, con riferimento alla procedura esecutiva immobiliare n. 87/2025 R.G., in qualità di professionisti delegati ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nominati con Ordinanza del 1 luglio 2026 dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio presso il Tribunale di Teramo, al compimento delle operazioni di vendita, custodia e delle attività connesse e conseguenti previste dal D.L. 15 marzo 2005 n. 35, convertito, con modificazioni, nella legge 14 maggio n. 80 e successive modificazioni e integrazioni,

AVVISANO

che tramite il portale internet del gestore della vendita GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L. (**https://gobidreal.it) il giorno 16 dicembre 2026 alle ore 16,00**, avrà inizio, presso lo studio dei professionisti suindicati (delegati alla vendita-referenti della procedura) con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

tramite la piattaforma dei seguenti beni immobili meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

- **Gestore della Vendita telematica** per la presente procedura esecutiva immobiliare è **Gobid International Auction Group s.r.l. (https://gobidreal.it)**;
- **Referenti** sono i Professionisti Delegati, dott.ssa Cinzia Cianchini con studio in Teramo alla Via Delle Officine n. 2 Cell. 331/3598609, e avv. Ilaria Misticoni tel. 0861/414770, con studio in Teramo, Via Alberto Pepe n. 31 /D

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'intero compendio immobiliare sito nel Comune di Alba Adriatica (TE), Via Sicilia n. 5, costituito da edificio residenziale sviluppato su piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto, comprendente unità immobiliari ad uso abitativo, autorimessa e locali soffitta, con relative pertinenze, accessori e parti comuni.

L'edificio, di forma rettangolare, presenta struttura portante in muratura, solai tradizionali e copertura a tetto a due falde; le finiture sono di tipo economico e il complesso si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione.

Piano terra

Bene n. 1 – Appartamento, interno 1 e 2

Unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alba Adriatica al foglio 10, particella 94, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 148, rendita catastale € 475,14, piano terra.

L'unità, originariamente unica, risulta allo stato di fatto frazionata in due abitazioni:

interno 1, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e disimpegno, per una superficie lorda di circa mq 78,90, oltre porticato di circa mq 5,90;
interno 2, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e disimpegno, per una superficie lorda di circa mq 62,50, oltre corte di circa mq 13,00 e sottoscala adibito a locale tecnico.
La superficie convenzionale complessiva indicata dall'Esperto è pari a circa mq 147,01.
Non sussiste corrispondenza catastale, essendo stata l'originaria unità immobiliare frazionata in due abitazioni.

Bene n. 2 – Autorimessa, interno A

Autorimessa con accessori sita al piano terra, avente accesso diretto da Via Sicilia, oltre portico e due ripostigli ricavati nel sottoscala con accesso dalla corte comune.
L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Alba Adriatica al foglio 10, particella 94, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 35, superficie catastale mq 46, rendita catastale € 95,80, piano terra.
La superficie convenzionale indicata dall'Esperto è pari a circa mq 50,31.
Non sussiste corrispondenza catastale, essendo state rilevate differenze nella distribuzione dei divisori e negli accessi ai ripostigli.

Piano primo

Bene n. 3 – Appartamento, interno 3 e 5

Unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alba Adriatica al foglio 10, particella 94, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 138, rendita catastale € 475,14, piano primo.
L'originaria unità risulta allo stato di fatto frazionata in due abitazioni:

- interno 3, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno, per una superficie lorda di circa mq 63,60, oltre balcone di circa mq 5,80;
- interno 5, composto da soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno, per una superficie lorda di circa mq 69,40, oltre balconi di circa mq 23,00 e scala di accesso indipendente.

La superficie convenzionale complessiva indicata dall'Esperto è pari a circa mq 140,21.
Non sussiste corrispondenza catastale, essendo stata l'originaria unità immobiliare frazionata in due abitazioni.

Bene n. 4 – Appartamento, interno 4

Unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano primo, composta da soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno e bagno, per una superficie lorda di circa mq 56,30, oltre balcone di circa mq 8,30.
L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Alba Adriatica al foglio 10, particella 94, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 64, rendita catastale € 237,57, piano primo.
La superficie convenzionale indicata dall'Esperto è pari a circa mq 58,38.
Non sussiste piena corrispondenza catastale, essendo stata rilevata una modifica dello stato dei luoghi rispetto alla rappresentazione catastale.

Piano secondo/sottotetto

Bene n. 5 – Locali soffitta, interni 6, 7 e 8

Locali posti al piano secondo/sottotetto dell'edificio, aventi destinazione urbanisticamente legittima a soffitta, realizzati in forza della Concessione di Costruzione n. 252 del 25 settembre 1992.
Il sottotetto, allo stato di fatto, risulta frazionato e trasformato in tre unità utilizzate ad abitazione:

- interno 6, costituito da soggiorno, camera da letto e bagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq 75,50;
- interno 7, costituito da soggiorno, camera da letto e bagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq 55,80;
- interno 8, costituito da soggiorno, camera da letto e bagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq 47,50.

La superficie convenzionale attribuita dall'Esperto al piano sottotetto, avuto riguardo alla sua legittima destinazione a soffitta, è pari a circa mq 89,40.

Il sottotetto non risulta censito al Catasto Fabbricati.

Dati catastali

I dati catastali risultano i seguenti: sub. 1 A/3, 8 vani, 148 mq e rendita € 475,14; sub. 2 C/6, 35 mq, superficie catastale 46 mq e rendita € 95,80; sub. 3 A/3, 8 vani, 138 mq e rendita € 475,14; sub. 4 A/3, 4 vani, 64 mq e rendita € 237,57. Il sottotetto, invece, «a tutt'oggi non risulta accatastato».

Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Il compendio immobiliare presenta difformità urbanistico-edilizie e catastali analiticamente illustrate nella relazione di stima, negli elaborati grafici allegati, nelle successive precisazioni dell'Esperto e nella relazione di stima integrativa del 18 giugno 2026, documentazione alla quale si fa espresso ed integrale rinvio.

In particolare, tra le principali difformità risultano:

- al piano terra, il frazionamento dell'appartamento censito al subalterno 1 in due distinte abitazioni, modifiche della distribuzione interna e la realizzazione di un piccolo locale condominiale;
- al piano primo, il frazionamento dell'appartamento censito al subalterno 3 in due distinte abitazioni, modifiche distributive e l'ampliamento del locale bagno;
- al piano secondo/sottotetto, il frazionamento dei locali soffitta in tre unità utilizzate ad abitazione, il cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione e la realizzazione di opere interne.

Con specifico riferimento alle opere da ripristinare, la Relazione di stima integrativa del 18 giugno 2026 ha individuato quale manufatto non sanabile da demolire il piccolo locale condominiale posto al piano terra, sul confine sud-est del lotto, della superficie lorda di circa mq 5,77. L'area di risulta, della medesima superficie, è stata qualificata dall'Esperto come priva di autonoma potenzialità edificatoria e destinabile esclusivamente ad area scoperta comune pertinenziale alle unità immobiliari esistenti, con valore stimato pari ad € 464,00.

L'Esperto ha quantificato il costo delle opere di demolizione in euro 8.233,66 oltre IVA al 22% arrotondato a cifra tonda ad € 10.000,00.

Per la quantificazione degli oneri complessivamente stimati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, il ripristino dello stato legittimo e le spese tecniche si rinvia integralmente alla relazione dell'Esperto e alla integrazione del 18 giugno 2026.

Per le ulteriori difformità relative alla distribuzione interna, alle modifiche prospettiche e agli interventi eseguiti in assenza di titolo dovranno essere effettuate, ove consentite dalla normativa vigente, le necessarie procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale ovvero gli eventuali interventi di ripristino, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Le eventuali pratiche edilizie, gli interventi di ripristino e le denunce di variazione catastale necessarie per l'allineamento dello stato di fatto alla situazione legittima resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita avviene, pertanto, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni pertinenza, accessorio, ragione ed azione, servitù attiva e passiva eventualmente esistente e con espresso rinvio alla relazione di stima, agli elaborati grafici e alla relazione di stima integrativa del 18 giugno 2026.

Situazione edilizia

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Alba Adriatica risultano i seguenti titoli e autorizzazioni edilizie:

- autorizzazione edilizia del 1955;
- autorizzazione di abitabilità del 1957;
- autorizzazione edilizia n. 113 del 1958;
- licenza per lavori edili del 1960;

- Concessione di Costruzione n. 252 del 25 settembre 1992, relativa alla realizzazione dei locali del piano sottotetto con destinazione a soffitta.

Per alcune porzioni del piano terra, per il garage e per gli appartamenti al piano primo non risultano rinvenuti specifici titoli edilizi.
L'Esperto ha rilevato elementi documentali e probatori dai quali dette porzioni possono essere ricondotte ad epoca anteriore al settembre 1967, precisando tuttavia che, ai fini delle eventuali procedure di regolarizzazione, resterà a cura e carico dell'aggiudicatario fornire la documentazione necessaria alla dimostrazione dello stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001.
Il compendio presenta comunque difformità urbanistico-edilizie rispetto allo stato legittimo, dettagliatamente illustrate nella relazione di stima, negli elaborati grafici e nella relazione di stima integrativa del 18 giugno 2026 alle quali si rinvia integralmente.

Confini

L'edificio comprendente le unità oggetto di vendita confina:

- a Nord con Via Sicilia;
- a Sud con fabbricati insistenti sulle particelle 98 e 335 del foglio 10;
- ad Est con fabbricati edificati sulle particelle 3001 e 3012;
- ad Ovest con fabbricato edificato sulla particella 93,

Parti comuni

Non risulta costituito formalmente un condominio, trattandosi di edificio in monoproprietà. Sono comuni alle singole unità immobiliari tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, quali, tra l'altro, il suolo su cui sorge l'edificio, fondazioni, muri maestri, strutture portanti, tetto e lastrici solari, scale, portoni d'ingresso, anditi, portici, cortili, facciate e quant'altro previsto dall'art. 1117 c.c.

Non risultano dalla relazione di stima servitù gravanti sui beni oggetto di vendita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Non risulta presente il certificato energetico dell'immobile / APE.

• Non risulta presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

• Non risulta presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

• Non risulta presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono a carico dell'acquirente gli eventuali oneri e le spese necessari per il rilascio dell'attestato di prestazione energetica e per gli ulteriori adempimenti conseguenti alla mancanza delle certificazioni e dichiarazioni di conformità, nei limiti e secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Stato di occupazione

Alla data degli accertamenti dell'Esperto:

- l'appartamento al piano terra, sub. 1, risulta libero;
- l'autorimessa al piano terra, sub. 2, risulta libera;
- l'appartamento al piano primo, sub. 3, risulta libero;

- l'appartamento al piano primo, sub. 4, risulta libero;
- una porzione del piano sottotetto risulta occupata da terzi senza titolo, a titolo gratuito.

Il tutto come più dettagliatamente descritto e rappresentato nella relazione di stima, nei relativi allegati e nella relazione di stima integrativa del 18 giugno 2026, documentazione alla quale si fa espresso ed integrale rinvio.

Vincoli e oneri condominiali:

Non risultano presenti vincoli od oneri condominiali a carico delle unità immobiliari oggetto di vendita.

Non risulta costituito formalmente un condominio, trattandosi di edificio in monoproprietà. Restano comuni alle singole unità immobiliari le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., come meglio indicate nella relazione di stima.

La perizia precisa infatti anche che non esiste un condominio costituito e individua come parti comuni, tra l'altro, suolo, fondazioni, muri maestri, strutture portanti, tetto, scale, portoni, cortili e facciate.

Stato conservativo:

Lo stato degli immobili è discreto e non si rilevano interventi urgenti di manutenzione.

******

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: € € 398.836,80
(euro trecentonovantottomilaottocentotrentaseimila/80)

OFFERTA MINIMA, pari al 75% del prezzo base d'asta: € 299.127,60
(euro duecentonovantanovemilacentoventisette/60)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
€ 5.000,00 *(euro cinquemila/00)*

******

La relazione tecnica di stima del compendio immobiliare sopra descritto, redatta dal Geom. Andrea Mattioli, con studio in Viale Duca D'Aosta, 9 - 64011 - Alba Adriatica (TE), email: agora.progetti@libero.it PEC: andrea.mattioli@geopec.it - Tel. 0861713763, unitamente alle successive precisazioni, integrazioni, elaborati grafici e al computo metrico depositati nel corso della procedura, costituisce parte integrante del presente avviso di vendita e si intende qui integralmente richiamata. Gli interessati hanno l'onere di prenderne preventiva e completa visione, con particolare riferimento alla situazione urbanistico-edilizia e catastale, alle difformità rilevate, alla relativa sanabilità, agli interventi di ripristino e ai costi stimati.

****

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1) Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati
Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.
Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni

riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, che di seguito si riportano:

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 IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, 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 I, 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 IV.
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 IV del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi II e III. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma I, lettera n). Si applica il comma IV, 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 III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti

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

2) 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 I, 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 I 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'art. 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 I, 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.

3) 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 I, 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 III, 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 I, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

   Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 571 c.p.c., **si stabilisce**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente, da uno degli offerenti, dal legale rappresentante della società offerente o dal suo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

   Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità dell'offerta.

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

   Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerga il regime patrimoniale; in mancanza della produzione documentale predetta, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.

5. All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.
   I bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 3 giorni prima, (esclusi sabato, domenica e festivi), del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.
   Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.
6. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.
   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 .

4) Contenuto dell'offerta

L'offerta telematica dovrà contenere, in conformità a quanto previsto dagli artt. 12 e seguenti del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 e dall'ordinanza di vendita:
a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'indicazione dell'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene per il quale l'offerta è formulata;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, fermo restando che l'offerta non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari almeno al 10% del prezzo offerto;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni relative alla vendita telematica;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.
L'offerta telematica potrà essere presentata esclusivamente dall'offerente, da uno degli offerenti, dal legale rappresentante della società offerente ovvero dal suo procuratore legale, anche ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; il presentatore dovrà quindi identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità dell'offerta.
Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente da coniugi in regime di comunione legale dei beni, la stessa dovrà essere corredata dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o da successiva convenzione da cui emerga il regime patrimoniale. In mancanza di tale documentazione, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti unico firmatario, nelle forme previste per la pluralità di offerenti.
Quando l'offerta sia formulata da più persone, dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale italiano, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, con anteposizione del codice del Paese assegnante secondo lo standard ISO 3166-1 alpha-2.

All'offerta dovrà essere allegata la prova del versamento della cauzione, che dovrà risultare accreditata sul conto corrente intestato alla procedura almeno tre giorni prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta, esclusi sabato, domenica e giorni festivi.
L'offerta dovrà inoltre contenere l'espressa indicazione del termine entro il quale l'offerente intende provvedere al pagamento del saldo prezzo, termine che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni dalla data di aggiudicazione**.

5) Documenti da allegare all'offerta
Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, all'offerta telematica dovranno essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi, i seguenti documenti:

- contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione, al fine di consentire la verifica e il tempestivo abbinamento del versamento all'offerta telematica;
- documento di identità dell'offerente;
- in caso di offerente minorenne o incapace, documento di identità e codice fiscale del soggetto che agisce in suo nome, nonché il relativo provvedimento autorizzativo;
- in caso di offerta formulata da più persone, procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- in caso di offerta presentata da procuratore legale, procura speciale ovvero copia autentica della procura generale;
- in caso di offerta presentata da persona giuridica, documentazione idonea ad attestare i poteri di rappresentanza del soggetto che presenta l'offerta, quale visura camerale aggiornata ovvero altra documentazione equivalente;
- in caso di offerta presentata congiuntamente da coniugi in regime di comunione legale dei beni, estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerga il regime patrimoniale; in mancanza di tale documentazione, dovrà essere allegata la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta al coniuge che ne risulti unico firmatario, nelle forme previste per la pluralità di offerenti;
- **dichiarazione espressa di aver preso completa visione della relazione di stima, delle successive precisazioni e integrazioni, dei relativi allegati e dell'ordinanza di vendita**;
- ogni ulteriore documento richiesto dal modello ministeriale e dalle specifiche tecniche applicabili alla vendita telematica.

I documenti allegati dovranno essere trasmessi unitamente all'offerta secondo le modalità previste dagli artt. 12, 13 e 14 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

6) Modalità di versamento della cauzione
La cauzione, pari **al 10% del prezzo offerto,** dovrà essere versata esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente della Procedura Esecutiva immobiliare **n. 87/2025** Tribunale di Teramo, acceso presso la Banca BCC Castiglione Messer Raimondo e Pianella filiale di Teramo, **IBAN: IT35 M084 7315 3020 0000 0161 395** con causale "**Asta;** i bonifici di versamento della cauzione **dovranno risultare accreditati sul conto corrente della procedura 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, a pena di inammissibilità**.
d) 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.

7) Svolgimento della gara telematica asincrona:
Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sarà tenuta l'udienza

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c..
Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle 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 immediatamente a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo.
Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.
Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente in giorno festivo, al primo successivo non festivo.
Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal delegato referente della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. 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.
I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita.
La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1. In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:
- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- 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, si opera come segue:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base d'asta, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

2. In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo finale sia inferiore al valore

dell'immobile riportato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, sempre in assenza di istanze di assegnazione, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in via gradata: a) il maggior prezzo offerto; b) quindi la maggior cauzione prestata; c) l'eventuale minore dilazione indicata per il saldo prezzo; d) la priorità temporale di deposito dell'offerta, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.
Si precisa che se il delegato, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

8) 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 dall'aggiudicazione, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine o entro il diverso termine comunicato dal Professionista Delegato.

9) Offerta per persona da nominare:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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.

10) 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 eventualmente comprovanti i necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, salvo diverso termine comunicato dal Professionista Delegato, 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.
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 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.
In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione al professionista delegato), il delegato è tenuto a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
In caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale.
In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/2/2015.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura del professionista delegato:
a) la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove 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 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
c) pubblicazione sui siti internet "Immobiliare.it", "Casa.it" e "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;

I Professionisti Delegati,

RENDONO NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a

quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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 L. 47/1985 e ss. mm., presentando 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 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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
f) 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;
g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
h) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

AVVERTONO

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 di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo.
L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito.
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 dell'art. 571 c.p.c., consenso manifestato in modo espresso al professionista delegato prima dell'inizio della gara;
Ove il prezzo base d'asta dovesse scendere al di sotto dell'importo di € 15.000,00, il Professionista Delegato dovrà riferire al Giudice allegando - tramite SIECIC - la nota di trascrizione del pignoramento, affinché possa essere eventualmente disposta la chiusura ex art. 164 bis c.p.c.

INFORMANO

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.
Maggiori informazioni potranno essere reperite presso i Custodi/Professionisti Delegati, dott.ssa Cinzia Cianchini mobile 3313598609 e.mail cinzia.cianchini@virgilio.it – PEC cinzia.cianchini@pec.commercialisti.it e Avv. Ilaria Misticoni telefono 0861/414770, e.mail studiolegalemisticoni@yahoo.it - PEC ilaria.misticoni@pec-avvocatitermo.it
Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Dasi s.r.l..

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nell'Ordinanza. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Teramo 14 ottobre 2026

I Professionisti Delegati

Dott.ssa Cinzia Cianchini

Firmato digitalmente da:
Cianchini Cinzia
Firmato il 14/10/2026 11:59
Seriale Certificato: 4268840
Valido dal 18/02/2025 al 18/02/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Avv. Ilaria Misticoni

Firmato digitalmente da:
ILARIA MISTICONI
Data: 14/10/2026 16:20:42