TRIBUNALE DI TERAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 17/2026 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato-custode, **Avv. Monia Terzilli** (C.F. TRZMNO70S70H501B), con studio in 64100 Teramo, Frazione San Nicolò a Tordino, Via G. Palombieri n. 32 (tel. 0861.232136 – fax 0861.1991230, e.mail: avvmoniaterzilli@gmail.com, pec: avv.moniaterzilli@pec.giuffre.it), delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo, Dott.ssa Ninetta D'Ignazio, al compimento delle operazioni di vendita e delle attività ad esse connesse, con ordinanza del 30.09.2026, comunicata in data 01.10.2026;

visti gli artt. 490, 503, 569 e ss. e 591 bis c.p.c. e il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;

considerato che, allo stato, non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., escludendo sin d'ora la fissazione di vendite con incanto;

accertata la corrispondenza tra i diritti del debitore indicati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati, secondo la divisione in lotti proposta dall'esperto stimatore;

AVVISA

che tramite il portale internet del gestore della vendita **Asteincanto S.r.l. (www.asteincanto.it)**, il giorno **13 gennaio 2027, alle ore 16:00** avrà inizio (presso lo studio del professionista delegato-referente della procedura), con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

degli immobili di seguito descritti, siti nel Comune di Martinsicuro (TE), Frazione Villa Rosa, facenti parte di un fabbricato condominiale insistente sull'ente urbano distinto al foglio 27, particella 1541, sviluppato su due piani fuori terra e uno seminterrato, con struttura in cemento armato, copertura piana, dotato di corpo scala e ascensore, situato ad est della S.S. 16 e della linea ferroviaria Adriatica, a circa 350 metri dal mare, in zona a prevalente destinazione residenziale, turistica e commerciale.

Avvertenza comune a tutti i lotti. Per tutti i lotti è posta in vendita esclusivamente **una quota del diritto di usufrutto** (quota di 1/2 per i lotti uno, due, tre e quattro; quota di 1/5, pari a 5/25, per il lotto cinque) e non la piena proprietà: le restanti quote di usufrutto, la nuda proprietà e, per il lotto cinque, le quote di piena proprietà appartengono a soggetti estranei alla procedura. I diritti sono pervenuti all'esecutato, unitamente al coniuge in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luca Vitale del 22.12.2021, Rep. n. 1893, Racc. n. 1346, trascritto a Teramo in data 23.12.2021 ai nn. 19823 R.G. – 14808 R.P.; secondo quanto riportato nella relazione

di stima, l'usufrutto è stato acquistato con diritto di accrescimento tra i due usufruttuari. Al dante causa i beni erano pervenuti in forza di atto di trasformazione di società del 29.11.2000, trascritto a Teramo il 09.02.2001 al n. 1085 R.P., e successiva rettifica del 09.02.2017, trascritta il 15.02.2017 al n. 1180 R.P. Si richiama l'attenzione degli interessati sul fatto che l'usufrutto è un diritto temporaneo che si estingue, in ogni caso, con la morte dell'usufruttuario (artt. 979 e 980 c.c.) e che l'aggiudicatario godrà dei beni in comunione con i contitolari non esecutati; gli interessati sono invitati a valutare attentamente la natura, la durata e gli effetti del diritto posto in vendita, ivi compresa la clausola di accrescimento. Tutti i beni ricadono, secondo quanto riportato in perizia, nel Piano di Lottizzazione "Lottizzazione Franchi" (convenzione urbanistica del 18.03.1971, registrata a Nereto il 04.05.1971 al n. 430) e, in base al P.R.G. vigente, per l'86,9% in "Zona LA – Lottizzazioni attuate" e per il 13,1% in "Zona VB – Viabilità"; in base al P.R.P. vigente, per il 100% in "Zona D – Tutela e valorizzazione". Il fabbricato è stato realizzato in forza di: Concessioni Edilizie n. 1334 dell'08.08.1984, n. 1334/A del 02.05.1985, n. 1334/B del 15.10.1985, n. 1134/C del 12.05.1986, n. 1334/R del 30.11.1987, n. 1134/D del 25.11.1989, n. 1334/E del 13.05.1992; Concessione Edilizia in sanatoria pratica n. 225 del 26.07.2011; Permessi di Costruire n. 60 del 14.11.2012, n. 60-R-V del 07.06.2018 e n. 60-R-V/20 del 20.02.2020 (p.e. n. 58/2012, anche per realizzazione piscina); S.C.I.A. prot. 21779 del 27.07.2018. Sono presenti vincoli od oneri condominiali (regolamento di condominio allegato alla perizia).

- **Lotto uno**

Diritti pari a **1/2 dell'usufrutto** di un **appartamento in corso di ristrutturazione** ubicato a Martinsicuro (TE), Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni, sito al piano primo del fabbricato condominiale, con accesso dallo spazio comune mediante scala e ascensore ed esposizione prevalente su tre lati (sud, est e ovest). L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 27, Particella 1541, Sub. 31, Categoria F/4 (unità in corso di definizione, priva di rendita, in attesa dell'accatastamento definitivo). La superficie convenzionale complessiva è pari a mq 136,18, così suddivisa: appartamento mq 123,30 lordi (mq 108,10 netti), altezza m 3,00; terrazzo mq 19,65 lordi; terrazzo mq 23,30 lordi. L'immobile è in fase di ristrutturazione con lavori edili sospesi (eseguito circa il 50% delle opere previste): i muri divisori interni e gli impianti tecnologici sono stati realizzati solo in parte, mentre pavimenti, rivestimenti e finiture non sono stati ancora realizzati. Non esistono l'attestato di prestazione energetica né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico. Confina con altra proprietà sub. 52, corridoio d'accesso sub. 20, spazio ad uso comune a tre lati, salvo altri. Lo stato dei luoghi presenta differenze rispetto agli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo assentito e, essendo decorso il termine di validità del titolo, per la regolarizzazione si rende necessaria una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, da presentare entro 120 giorni dal decreto di trasferimento. L'immobile risulta libero da persone ma non da cose (all'interno sono presenti materiali e attrezzature edili).

Il prezzo base della vendita è di **Euro 21.500,00**;

l'offerta minima è pari ad **€ 16.125,00**.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00** (Euro mille/00).

- **Lotto due**

Diritti pari a **1/2 dell'usufrutto** di un **lastrico solare** ubicato a Martinsicuro (TE), Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni, sito al piano secondo ed ultimo del fabbricato condominiale, accessibile mediante vano scala e spazio ad uso comune, pavimentato in cemento con soprastante guaina impermeabilizzante e delimitato perimetralmente da parapetti in cemento. L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 27, Particella 1541, Sub. 48, Categoria F/4 (unità in corso di definizione, priva di rendita). La superficie convenzionale complessiva è pari a mq 509,70 (netta mq 503,70). Lo stato di conservazione è nel complesso discreto. Confina con corridoio d'accesso sub. 21 e spazio ad uso comune a più lati, salvo altri. In base al Piano di Lottizzazione approvato il numero massimo dei piani consentito è uno oltre il piano terra o rialzato e, pertanto, non è possibile la sopraelevazione del fabbricato. Il bene è libero.

Il prezzo base della vendita è di **Euro 17.000,00**;

l'offerta minima è pari ad **€ 12.750,00**.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00** (Euro mille/00).

- **Lotto tre**

Diritti pari a **1/2 dell'usufrutto** di un **locale ad uso garage** ubicato a Martinsicuro (TE), Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni, sito al piano primo sottostrada del fabbricato condominiale, con accesso carrabile dall'area esterna condominiale e accesso interno dallo spazio comune servito da scala e ascensore. L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 27, Particella 1541, Sub. 42, Categoria F/4 (unità in corso di definizione, priva di rendita). La superficie convenzionale complessiva è pari a mq 38,30 (netta mq 35,50), altezza m 3,00. Pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in gres, porta basculante in metallo; è dotato del solo impianto elettrico, privo di corpi illuminanti, del quale non è stato possibile verificare il funzionamento. Lo stato di conservazione è nel complesso buono. Confina con spazio ad uso comune sub. 21 e altra proprietà sub. 41, 61 e 67, salvo altri. L'immobile risulta utilizzato dal debitore esecutato e dai contitolari non esecutati; all'interno sono presenti oggetti vari, materiali edili ed elementi d'arredo.

Il prezzo base della vendita è di **Euro 4.000,00**;

l'offerta minima è pari ad **€ 3.000,00**.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 500,00** (Euro cinquecento/00).

- **Lotto quattro**

Diritti pari a **1/2 dell'usufrutto** di un'**area urbana** ubicata a Martinsicuro (TE), Frazione Villa Rosa, Via Don Minzoni, dell'estensione di mq 2.580, in parte pavimentata in conglomerato bituminoso e in parte tenuta a verde, delimitata perimetralmente da recinzione. L'unità è distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 27, Particella 1541, Sub. 19, Categoria F/1, consistenza mq 2.580, piano T. Lo stato di conservazione è nel complesso sufficiente. Confina con Via G. Di Vittorio, Via G. Amendola, Via Don Minzoni, spazio ad uso comune sub. 21, altra proprietà sub. 46, 50, 68, 44 e 43, stessa proprietà sub. 18, salvo altri. Sull'area non insistono fabbricati; la capacità edificatoria dell'area è stata già utilizzata, in base al Piano di Lottizzazione approvato, per la realizzazione del

fabbricato insistente sulla medesima particella 1541. L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dai contitolari non esecutati; sull'area sono presenti materiali e attrezzature edili.

Il prezzo base della vendita è di **Euro 13.000,00**;

l'offerta minima è pari ad **€ 9.750,00**.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00** (Euro mille/00).

- **Lotto cinque**

Diritti pari a **1/5 (5/25) dell'usufrutto** dei seguenti beni ubicati a Martinsicuro (TE), Frazione Villa Rosa:

a) area urbana in Via Don Minzoni, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 27, Particella 1541, Sub. 18, Categoria F/1, consistenza mq 417, piano T, costituita da una porzione di area esterna ad uso comune tra i condomini, in parte pavimentata in gres e in parte a verde, delimitata sui lati sud e ovest da recinzione, occupata in parte da una piscina interrata attualmente non utilizzata; confina con Via G. Di Vittorio, stessa proprietà sub. 19, altra proprietà sub. 43, spazio comune sub. 21, altra proprietà sub. 47, altra proprietà p.lla 1750, stessa proprietà sub. 5, salvo altri;

b) area urbana in Via Giuseppe Di Vittorio, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 27, Particella 1541, Sub. 5, Zona Censuaria 1, Categoria C/7, Classe U, consistenza mq 40, superficie catastale mq 40, rendita € 49,58, piano T, costituita da una porzione di area esterna pavimentata in gres ad uso comune tra i condomini, delimitata sui lati sud ed est da recinzione; confina con Via G. Di Vittorio, stessa proprietà sub. 18, altra proprietà p.lla 1750, salvo altri. Per il bene sub. 5 non sussiste corrispondenza catastale: l'unità risulta censita come tettoia, ma la tettoia non è più esistente e la conformazione planimetrica del bene è difforme da quella riportata nella planimetria catastale, nell'elaborato planimetrico e nell'estratto di mappa; gli oneri di regolarizzazione catastale sono a carico dell'aggiudicatario. Lo stato di conservazione è nel complesso discreto. I beni consistono in porzioni di area esterna ad uso condominiale.

Il prezzo base della vendita è di **Euro 7.000,00**;

l'offerta minima è pari ad **€ 5.250,00**.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 500,00** (Euro cinquecento/00).

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Arch. Gianfranco Marini, i cui contenuti sono da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso e alla quale si fa espresso rinvio per ciò che attiene, in particolare, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 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.

DETERMINA

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

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, e precisamente **entro le ore 12:00 del giorno 12 gennaio 2027**;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società 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; il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

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

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

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

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

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

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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 a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge; qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta sarà sufficiente che la stessa sia corredata dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o della successiva convenzione da cui emerga il regime patrimoniale; in mancanza, dovrà essere prodotta la

procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme previste per l'ipotesi di pluralità di offerenti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, nn.ri 4 e 5, D.M. 32/2015 cit.;

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

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

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

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), 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 della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che

sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "**Tribunale di Teramo, proc. es. 17/2026**" acceso presso la "**Banca di Credito Cooperativo di Basciano**" (**IBAN: IT95D0814915300000000009410**) con causale "**Asta – Lotto n. ___**"; la cauzione dovrà essere versata almeno tre giorni prima del termine ultimo per la presentazione della domanda (esclusi i giorni festivi, sabato e domenica), in modo da risultare accreditata sul conto della procedura **entro il giorno 13 gennaio 2027**, ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a pena di inammissibilità. Qualora il delegato, tramite il gestore, non riceva l'offerta telematica, in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi abbia versato la cauzione, non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

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. Il professionista delegato dichiarerà inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

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 esecutati, 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 sino alle ore 15 del giorno successivo (**e quindi sino alle ore 15:00 del 14 gennaio 2027**); 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 (i rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi

al prezzo base, non quelli del prezzo offerto); qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), 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.

In caso di offerta unica

Qualora, per ciascuno dei lotti posti in vendita, 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 (e, dunque, 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, il bene è assegnato al creditore;

– qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Essendo i lotti posti in vendita contemporaneamente, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c., il delegato non farà luogo all'aggiudicazione dei lotti successivi, seguendo l'ordine numerico, qualora con le aggiudicazioni precedenti sia già stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese.

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

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

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 dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (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;
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario e il creditore fondiario ne faccia richiesta ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, depositando nota riepilogativa del credito entro quindici giorni dall'aggiudicazione, 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, così come individuata dal delegato, **nel limite del 60% del ricavato** fissato dal Giudice dell'Esecuzione. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); entro i 10 giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico

sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a versare sul conto della procedura, oltre al prezzo, un fondo spese pari di regola al 15% del prezzo di aggiudicazione, per il pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e delle spese connesse al decreto di trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura), nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227 del 2015 al delegato per tali adempimenti, salvo conguaglio; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e le somme eventualmente eccedenti saranno restituite all'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti e sequestri sono a carico della procedura. 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, dichiarata dal Giudice dell'Esecuzione, e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

A. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove 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 scadenza del termine per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

B. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web

www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;

C. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it 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 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. 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, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

E. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo – sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito www.fallimentieaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

RENDE NOTO

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

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.

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

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura 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 gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

g) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili, unitamente all'ordinanza di vendita e al presente avviso, sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra indicati;

h) 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;

i) 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;

l) che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e che la visita sarà effettuata entro 15 giorni dalla richiesta.

AVVERTE

– che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;

– che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara;

– 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 indicati nell'ordinanza di vendita) 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.

INFORMA

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

– che la presente procedura è stata pubblicata sul PVP.

* * * * * * * * * * * * * *

Il Professionista delegato è anche Custode.

Il C.T.U. è l'Arch. Gianfranco Marini, con studio in Sant'Omero (TE), Via Tario Rufo n. 62, telefono 0861 887133; pec: gianfranco.marini@archiworldpec.it

* * * * * * * * * * * * * *

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., il professionista delegato, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederà ad acquisire, ove prescritto e non in atti, la certificazione/attestato di prestazione energetica. I relativi costi saranno posti a carico dell'aggiudicatario il quale, altresì, rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., le eventuali spese condominiali graveranno sull'aggiudicatario per l'anno in corso e per l'anno antecedente al decreto di trasferimento.

Teramo, il 30 Ottobre 2026

Il Delegato/Custode
Avv. Monia Terzilli

