TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c.
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 70/2026
G.E. Dott. Flavio Conciatori

La sottoscritta dott.ssa Lara Pomponi, professionista delegato e custode nella procedura esecutiva immobiliare n.70/2026, vista l'ordinanza di vendita del 14/10/2026 ed il provvedimento di delega ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in Linea S.p.A., www.astetelematiche.it **il giorno 27 gennaio 2027 alle ore 15:30 e seguenti**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Diritti pari all'intero della piena proprietà di un terreno, costituito da numero 26 particelle costituenti un unico corpo, della superficie complessiva di MQ. 18.367,00 con conformazione parzialmente pianeggiante, sito in Giulianova (TE) in zona semicentrale, confinante con strada comunale via Luigi Pirandello snc e con destinazione edificabile (B.2.d) / Aree per Spazi pubblici (F4).

Il tutto come risultante dalla relazione dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. del dott. geom. Gabriele Di Natale (tel.0861.817037 email: info@studiodinatale.it), del 06/08/2026, cui far riferimento per informazioni di natura tecnica, come redatta e consultabile quale parte integrante e sostanziale del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Prezzo a base d'asta Lotto UNICO € 600.000,00 (seicentomila/00)
Offerta minima Lotto UNICO € 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00)
Rilancio in caso di gara € 2.000,00 (duemila/00) o multipli

Identificazione immobile
L'area oggetto del pignoramento della superficie complessiva di MQ. 18.367, risulta costituita da numero 26 particelle identificate al Catasto Terreni del Comune di Giulianova, alla via Luigi Pirandello, come segue e pignorate tutte come lotto edificabile:

- Foglio 8 part. 76, qualità vigneto, cons. 25 are, R.D. 29,05 €, R.A. 16,78 €;
- Foglio 8, part. 93, qualità orto irriguo, cons. 29 are, R.D. 113,83 €, R.A. 35,20 €;
- Foglio 8, part. 705, qualità uliveto, cons. 70 centiare, R.D. 0,43 €, R.A. 0,20 €;
- Foglio 8, part. 709, qualità orto irriguo, cons. 21 centiare, R.D. 0,82 €, R.A. 0,25 €;
- Foglio 8, part. 710, qualità orto irriguo, cons. 16 are 99 centiare, R.D. 66,69 €, R.A. 20,62 €;

- Foglio 8, part. 544, qualità uliveto, cons. 2 are, R.D. 1,24 €, R.A. 0,57 €;
- Foglio 8, part. 718, qualità uliveto, cons. 59 are 92 centiare R.D. 37,14 €, R.A. 17,02 €;
- Foglio 8, part. 719, qualità uliveto, cons. 1 ara, R.D. 0,62 €, R.A. 0,28 €;
- Foglio 8, part. 720, qualità uliveto, cons. 76 centiare, R.D. 0,47 €, R.A. 0,22 €;
- Foglio 8, part. 721, qualità uliveto, cons. 1 ara 12 centiare, R.D. 0,69 €, R.A. 0,32€;
- Foglio 8, part. 722, qualità uliveto, cons. 1 ara 13 centiare, R.D. 0,70 €, R.A. 0,32€;
- Foglio 8, part. 723, qualità uliveto, cons. 15 centiare, , R.D. 0,09 €, R.A. 0,04€;
- Foglio 8, part. 724, qualità uliveto, cons. 16 centiare, R.D. 0,10 €, R.A. 0,05€;
- Foglio 8, part. 725, qualità uliveto, cons. 6 centiare, R.D. 0,04 €, R.A. 0,02€;
- Foglio 8, part 726, qualità semin arbor, cons. 9 are 11 centiare, R.D. 9,17 €, R.A. 5,88€;
- Foglio 8, part. 727, qualità semin arbor, cons. 2 are 54 centiare, R.D. 2,56 €, R.A. 1,64€;
- Foglio 8, part 728, qualità semin arbor, cons. 5 are 44 centiare, R.D. 5,48 €, R.A. 3,51€;
- Foglio 8, part. 729, qualità semin arbor, cons. 18 centiare, R.D. 0,18 €, R.A. 0,12 €;
- Foglio 8, part. 730, qualità semin arbor, cons. 13 centiare, R.D. 0,13 €, R.A. 0,08 €;
- Foglio 8, part. 731, qualità semin arbor, cons. 6 are 40 centiare, R.D. 6,45 €, R.A. 4,13€;
- Foglio 8, part. 732, qualità semin arbor, cons. 2 are 95 centiare, R.D. 2,97 €, R.A. 1,90 €;
- Foglio 8, part. 733, qualità semin arbor, cons. 8 are 84 centiare, R.D. 8,90 €, R.A. 5,71 €;
- Foglio 8, part. 734, qualità semin arbor, cons. 4 are 08 centiare, R.D. 4,11 €, R.A. 2,63 €;
- Foglio 8, part. 735, qualità semin arbor, cons. 5 are 18 centiare, R.D. 5,22 €, R.A. 3,34 €;
- Foglio 8. part. 736, qualità semin arbor, cons. 51 centiare, R.D. 0,51 €, R.A. 0,33 €;
- Foglio 8, part. 737, qualità semin arbor, cons. 11 centiare, R.D. 0,11 €, R.A. 0,07 €.

Situazione edilizia e urbanistica

Dalle indagini effettuate dall'Esperto, presso l'Ufficio Tecnico, sportello unico per l'Edilizia del Comune di Giulianova e da quanto risultante **dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 05/08/2026 reg. n.77/2026**, che si allega e che costituisce parte integrante del presente Avviso, si evince quanto segue:

"che gli immobili siti in questo Comune, distinti in catasto al foglio di mappa n. **8** particelle nn. **76-93-544-705-709-710-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730- 731-732-733-734-735-736-737**, sono interessati da "VP – Vincolo paesistico" (ex art. 136 D. Lgs 42/04 – D.M. 29/09/1969) e ricadono:

-nel P.R.G. vigente

- **ex part. 707** (ora part. 709. Part. 710 parte, part. 726, part. 729) in zona B2.c Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente;
- restanti particelle in zona F4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"

con sovrapposte:

-zona A7-Versanti caratterizzati da rischio geologico molto elevato;

-zona A12-Versanti e crinali di elevato valore paesaggistico;

-zona A1 – conservazione integrale, di Piano Regionale Paesistico

all'interno di un comparto di tipo 2 (sottoposto a permesso di costruire convenzionato ex art. 28-bis DPR 380/2001)

-nella ***Variante puntuale al Piano Regolatore Generale e al Piano Regionale Paesistico vigente***, adottata con Delibera di Consiglio n. 14 del 18/04/2024 e ratificata con Delibera di Consiglio n. 33 del 24.06.2025, in attesa di approvazione:

- particelle **76-93-544-705-709-710-718-719-720-723-726-727-729-731-732-733-736-737** in Zona "F4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"

con sovrapposte:
-zona A7-Versanti caratterizzati da rischio geologico molto elevato;

-zona A12-Versanti e crinali di elevato valore paesaggistico;

-zona A1 – conservazione integrale, di Piano Regionale Paesistico

- particelle **721-722-724-725-728-730-734-735** in Zona "B2 - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente - Sottozona B2.d" con Hmax= 10,50m

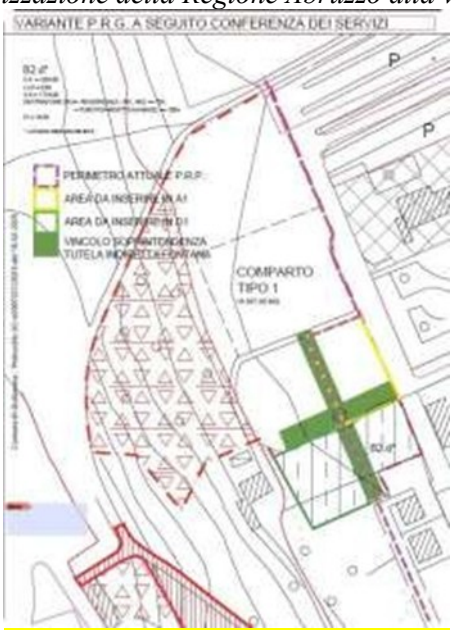
all'interno di un comparto di tipo 1 soggetto a piano di lottizzazione.

Si specifica che sulle particelle **727-731-732** insiste un **vincolo monumentale** relativo ad antico manufatto (fontana) giusta provvedimento della Commissione regionale per il patrimonio culturale dell'Abruzzo, prot. n. 10511 del 05/08/2019.

Si specifica, altresì, che l'area è interessata dalla realizzazione delle opere previste nel progetto "POTENZIAMENTO ACQUEDOTTO DEL RUZZO - REALIZZAZIONE CONDOTTA LITORANEA ADDUTTRICE" CUP r5zBr7700002000.
Con Delibera di Consiglio n. 33 del 24.06.2025, con proposta di inserire l'area di vincolo della fontana monumentale in zona A1 di P.R.P. e in zona F4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport di P.R.G. con destinazione parco pubblico, tenendo conto del nuovo tracciato della condotta adduttrice della Ruzzo Reti, diminuendo la superficie fondiaria da destinare all'edificazione, modificando la destinazione urbanistica da B2.c a B2.d, limitando l'altezza massima degli edifici a m 10,50, il Consiglio Comunale ha:
1. preso atto delle risultanze della Conferenza dei Servizi (verbale di conclusione prot. n. 0007221/2025 del 18/02/2025);
2. approvato gli elaborati di variante, come modificati a seguito della sopra citata Conferenza dei Servizi, redatti dal Servizio Governo del Territorio dell'Ente (prot. n. 0007221/2025 del 18/02/2025), costituiti da:

- Nuova proposta con evidenziato stato pre-variante;
- Nuova proposta;
- Variante P.R.G. a seguito conferenza dei servizi;
- Elaborati nuovo tracciato condotta Ruzzo;

3. rinviato l'approvazione definitiva della variante alla modifica del Piano Regionale Paesistico Regionale ex art. 2 L.R. 28 aprile 2014, n. 26, per quanto vigente, come evidenziata negli elaborati modificati in sede di Conferenza dei Servizi;
Nel testo della stessa D.C.C. n. 33/2025 è specificato: "*Sono fatte salve le risultanze della campagna di scavi archeologici e le eventuali prescrizioni emesse dagli Enti e Organismi competenti in sede di approvazione del piano di lottizzazione, delle opere di urbanizzazione e del rilascio dei titoli edilizi per i singoli edifici, nonché l'autorizzazione della Regione Abruzzo alla variante al vigente P.R.P.*"



Il Consiglio Regionale, nella seduta del 24/03/2026, verbale n. 37/4, ha approvato la modifica del Piano Regionale Paesistico escludendo le attuali particelle 721-722-724-725-728-730-734-735, identificate in Zona "B2 - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente - Sottozona B2.d" di P.R.G., dalla zona A1 di Piano Regionale Paesistico ed inserendole in zona D – Trasformazione ordinaria.

ART. 2.3.3 – B2 – CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE

[1] Comprende zone il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata. Si articola nelle sottozone di cui al comma 3.

[2] Le trasformazioni fisiche sono quelle volte a completare e consolidare il tessuto urbano esistente, nel rispetto della maglia fondiaria e delle regole edilizie del suo impianto, mediante la costruzione di nuove unità edilizie nei lotti liberi, l'ampliamento delle unità edilizie esistenti nonché la loro demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi.

[3] Le altezze massime e gli indici di utilizzazione fondiaria sono di seguito indicati:

• sottozona B2.a: Iuf ≤ 0,40 m^2/m^2, h ≤ 8,50 m;

• sottozona B2.b: Iuf ≤ 0,55 m^2/m^2, h ≤ 8,50 m;

• **sottozona B2.c: Iuf ≤ 0,70 m^2/m^2, h ≤ 10,50 m;**

• **sottozona B2.d: Iuf ≤ 0,95 m^2/m^2, h ≤ 14,00 m;**

[4] Ai sensi dell'art. 17 della L. 1150/42, gli allineamenti e le prescrizioni di zona dei piani particolareggiati ed altri strumenti attuativi scaduti restano in vigore a tempo indeterminato.

[5] Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

• A), A-BIS01) e A-BIS02) *s*enza limitazioni;

• A03), B05), B06), C01), C03), C04), C05) e C06) limitatamente ad una percentuale massima

complessiva del 50% per edificio;

di cui al comma 1 del precedente *ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.*

[5 bis] Gli edifici posti lungo la S.S. 80 che avessero destinazioni non residenziali dovranno essere arretrati non meno di m 12,00 dal limite della strada.

[6] Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, di ristrutturazione edilizia, e di nuova costruzione, con i limiti di cui al successivo comma 8. Non sono ammesse nuove costruzioni accessorie a carattere permanente indipendenti rispetto all'edificio principale.

[7] Sono consentiti cambi di destinazione d'uso all'interno di quelle ammesse al comma 5.

[8] Gli edifici, legittimamente realizzati prima del 30 luglio 1970 ovvero sanati, ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, aventi superficie edificabile superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto al comma 3, possono essere sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con conservazione dei volumi esistenti e dell'altezza dell'edificio se maggiore di quella prevista, nel rispetto, se del caso, delle limitazioni e delle procedure di cui al precedente art. 1.4.19. L'eventuale Piano di recupero, tra l'altro, deve prevedere:

• la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti;

• eventuali allineamenti rispetto agli spazi pubblici ove non previsti nelle tav. P1;

• una dotazione di spazi a parcheggio non minore di quella prevista dall'art. 18 L. n. 765/1967, così

come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della L. n. 122 /1989;

• una percentuale di superficie edificabile non inferire al 30% di quella complessiva utilizzata per i servizi di pertinenza degli alloggi e per destinazioni non residenziali ma comunque conformi alle prescrizioni del comma 5;

• l'eliminazione delle destinazioni d'uso non rientranti tra quelle previste del comma 5.

[9] È consentita, nei limiti della superficie occupata al piano terra, con esclusione delle superfetazioni e delle costruzioni posticce, ed in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed alle distanze dai limiti di zona e dalla viabilità, la sopraelevazione di un piano di tutti gli edifici monopiano ed il completamento di edifici solo parzialmente sopraelevati al primo piano nel rispetto, comunque dei seguenti parametri:

• altezza delle costruzioni (H) ≤ 8,50 m;

• superficie edificabile dopo la sopraelevazione: Se ≤ 250 m^2;

• superficie a parcheggio, riferita all'intero edificio, secondo quanto previsto dall'art. 18 L. n. 765/1967, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della L. n. 122 /1989; distanze dagli edifici nel rispetto dell'art. 1.6.4; distanze dai confini come da art. 1.6.5.

[10] Nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui al comma 2 dell'art. 1.4.19 e ove del caso, con la procedura di cui al comma 1 delle stesso articolo, per *alberghi, hotel, pensioni e locande* esistenti alla data di adozione del P.R.G. in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed all'altezza massima ma nel rispetto dei distacchi dagli edifici antistanti ed delle distanze minime dai limiti di proprietà e di zona e dalla viabilità complessivamente previsti dalle norme di zona, ed ammesso un incremento, una tantum, della superficie edificabile corrispondente alla sopraelevazione di un piano sull'ingombro planimetrico dell'ultimo piano fuori terra esistente. Dall'incremento sono comunque esclusi alberghi, hotel, pensioni e locande che hanno già beneficiato della totale sopraelevazione di uno o più
piani ai sensi della L. regionale 99/1989 o, comunque, di precedenti incrementi di superfici utili a titolo una tantum.
[11] I proprietari di lotti ricadenti nella campitura di zona B2, contigui ad aree destinate a spazi di sosta e parcheggio ovvero a viabilità qualora cedano gratuitamente ed adeguatamente attrezzate le suddette aree di parcheggio e di viabilità al Comune, possono usufruire di una superficie edificabile aggiuntiva pari al 50% di quella che risulterebbe dall'indice di zona applicato alle aree a destinazione pubblica medesime, compatibilmente col rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi.
[12] Nell'attuazione degli interventi relativi ad ambiti che possono intercludere lotti edificabili, deve essere assicurata ogni possibilità di accesso agli stessi dalla viabilità pubblica circostante, tramite servitù di passaggio.
[13] In caso di interventi di ristrutturazione o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o di costruzione di nuovi edifici finalizzati alle realizzazione di attività aventi destinazioni d'uso di cui alla lettera A-BIS01) di cui al comma 1 de precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE, l'indice di utilizzazione fondiaria è aumentato fino al 35%, subordinatamente alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso di durata minima di 10 anni, a decorrere dalla data di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, registrato e trascritto nei registri immobiliari. L'altezza della costruzione massima fissata al comma 3 può essere maggiorata fino ad un massimo di m 3,50.
[14] Nella zona B2.b compresa tra le vie Nervi e Moranino, contenuta nel piano alienazioni e valorizzazioni di cui alla delibera di approvazione del C.C. n. 12 dell'11.3.2013, l'altezza dell'edificio massima è pari a 7,50 m.

ART. 2.7.5 – F4 – AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

[1] Comprende aree destinate alla realizzazione di spazi di verde pubblico locale a livello di unità di vicinato, di parchi di settore a servizio delle aree residenziali limitrofe, di spazi attrezzati per il gioco e lo sport a livello urbano e locale e di impianti per lo sport agonistico.
[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono esclusivamente quelle volte alla manutenzione e al potenziamento degli spazi, degli impianti e delle attrezzature esistenti e alla realizzazione di nuove unità secondo le previsioni di P.R.G.
[3] Le destinazioni d'uso ammesse sono, con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE1, le seguenti: C04), limitatamente ad impianti sportivi, e C05). Sono inoltre ammesse attrezzature complementari e di supporto così come specificate al successivo comma [4].
[4] Le costruzioni pubbliche pertinenti alle destinazioni d'uso di cui al comma 3 potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti disposizioni relative ai parametri edilizi ed alla disciplina dell'uso:
a) per destinazioni giardini e parchi pubblici:

– indice di utilizzazione fondiaria: Iuf ≤ 0,005 m2/m2;

– altezza delle costruzioni: H ≤ 3,50 m;

– distanza (D) dai confini: 5,00 m;

– destinazioni d'uso delle attrezzature complementari e di supporto: C01), con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE;
b) per impianti scoperti per la pratica sportiva:

– indice di utilizzazione fondiaria: Iuf ≤ 0,016 m2/m2;

– altezza delle costruzioni: H ≤ 3,50 m;

– distanza (D) dai confini: 5,00 m;

– destinazioni d'uso delle attrezzature complementari e di supporto: C01), con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente articolo ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.
c) per impianti coperti per la pratica sportiva e impianti per lo spettacolo sportivo:

– indice di utilizzazione fondiaria: Iuf ≤ 0,09 m2/m2;

– rapporto fondiario di copertura R ≤ 40%;

– altezza delle costruzioni (H) ≤ 12,00 m fatta eccezione di antenne, apparecchiature speciali e impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'impianto;
– distanza (D) dalla viabilità urbana principale: m 10,00;

– distanza (D) dai confini: m 6,00;

– superficie a parcheggio: 1 posto macchina ogni 10 utenti, attribuendo ad un posto macchina un minimo di 22 m2;
– destinazioni d'uso delle attrezzature complementari e di supporto: C01) e C04), con riferimento alle sottocategorie funzionali previste al comma 1 del precedente ART. 1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.
Le aree per gli impianti scoperti per la pratica sportiva e gli impianti coperti per la pratica sportiva e impianti per lo spettacolo sportivo sono individuate con apposito cartiglio nella Tav. P1.
[5] All'interno di giardini e parchi pubblici, le costruzioni potranno essere realizzate a condizione di non arrecare danno alla libera fruizione del verde urbano, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali.
[6] Nelle aree escluse dal Programma pluriennale di attuazione e per le quali, quindi, non è prevista la procedura espropriativa nel periodo di validità del PPA stesso, le previsioni di P.R.G. possono essere attuate da privati o enti proprietari dietro stipula di apposita convenzione con il Comune nella quale siano previsti:
la cessione gratuita al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, di tutte le aree a destinazione pubblica interessate dall'intervento;

la realizzazione, a propria cura e spese, degli spazi verdi attrezzati, degli impianti e delle relative costruzioni di pertinenza e degli eventuali parcheggi pubblici, nel rispetto globale di tutte le prescrizioni di P.R.G.;

le modalità di cessione al Comune di tutti gli impianti e delle relative costruzioni di pertinenza nonché dei parcheggi;

la durata della gestione;

le modalità di conduzione della gestione con la specificazione, in particolare, degli orari di apertura al pubblico, delle modalità di accesso agli impianti e delle tariffe applicate;

l'eventuale corrispettivo annuo da corrispondere al comune in funzione delle modalità di realizzazione dell'impianto, del tipo di impianto, delle tariffe applicate e della durata della gestione stessa;

le modalità di cessione a terzi e/o successione nella gestione degli impianti nel periodo di validità della convenzione.
[7] La localizzazione delle aree destinate a verde pubblico, da operare in sede di strumenti attuativi, dovrà evitare la loro polverizzazione.

ART. 2.2.8 – A7 – VERSANTI CARATTERIZZATI DA RISCHIO GEOLOGICO MOLTO ELEVATO
[1] Comprende aree le quali, in relazione alle caratteristiche strutturali, fisico-chimiche e morfologiche del terreno sono caratterizzate da forte erosione, oppure sede di importanti movimenti di porzione di terreno.
[2] Nell'area di cui al presente articolo sono consentiti unicamente interventi di consolidamento e stabilizzazione del terreno mediante cespugliamento, forestazione ed inerbimento e, per i terreni agricoli, l'ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali (colture agrarie). Sono, altresì, ammessi interventi di regimazione e presidio delle acque. Ove possibile si provvede, previo studio di dettaglio esteso all'intero versante, all'eliminazione degli interventi di sbancamento, aperture di
trincee, strade e simili, suscettibili di compromettere ulteriormente la stabilità dei versanti anche mediante interventi di rimodellamento del terreno, costruzione di terrazzamenti, etc. Particolare attenzione dovrà essere posta, in tali casi, alle soluzioni paesaggistiche ed alla eventuale immissione di manufatti amovibili.
[3] L'utilità degli interventi ai fini del consolidamento e della stabilizzazione del terreno dovrà essere documentata da specifiche puntuali indagini geognostiche.
[4] Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate prima dell'adozione del vigente P.R.G. ovvero sanate, ai senti della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, e ricadenti interno della zona A7 – versanti caratterizzati da rischio geologico molto elevato, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.
Non sono ammessi incrementi volumetrici. Variazioni al sedime dei fabbricati sono ammesse soltanto se documentatamente intese a migliorare la situazione dell'assetto idro-geologico. La relazione geologica che accompagna i progetti dovrà, in particolare, certificare che i manufatti non influiscano sulle condizioni di stabilità generale del pendio e che l'interazione della struttura con il terreno di fondazione garantisca la stabilità dell'edificio.

ART. 2.2.13 – A12 – VERSANTI E CRINALI DI ELEVATO VALORE PAESAGGISTICO

[1] Comprendono alcuni versanti e crinali collinari, tipici del paesaggio collinare, che caratterizzano il territorio giuliese costituendone un rilevante elemento di qualità.
[2] Sono consentiti gli interventi ammessi nella zona F5 – Parco territoriale.

[3] È prescritta la conservazione delle colture, dei filari e degli altri elementi della vegetazione che concorrono alla caratterizzazione del paesaggio, anche nelle parti del territorio in cui la campitura di zona A12 si sovrappone alla zona F5.

ART. 2.11.2 – VINCOLO PAESISTICO

[1] È sottoposta a vincolo paesistico un'ampia zona del territorio comunale, ricompresa nel perimetro riportato nelle tavole di P.R.G. Tale zona dichiarata di notevole interesse pubblico dal DM 7989/1969 è sottoposta alle limitazioni stabilite dalla L. 1497/1939 (*ora D.Lgs. 42/2004*).

[2] Ogni trasformazione fisica e funzionale all'interno di tale zona è condizionata dal nulla osta di cui all'art. 7 della L. 1497/1969 rilasciato nei termini e nei modi di cui all'art. 82 del DPR 616/1977 come modificato dall'art. 1 della L. 431/1985 (*ora autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. 42/2004*).

Le aree non risultano interessate da USI CIVICI e non rientrano tra quelle percorse dal fuoco ai sensi art. 10 legge 353/200.

Il presente certificato viene rilasciato fatte salve le previsioni normative di cui al vigente articolo 98 (Tutela delle coste), L.R. 20 dicembre 2023, n. 58, in materia di inedificabilità all'esterno delle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici e aree di rispetto ex D.Lgs. 42/2004, in
particolare art. 142, comma 1, lettera a, ove applicabile.

Sono fatti salvi, altresì, vincoli e prescrizioni normative derivanti da disposizioni di legge e/o da pianificazione sovraordinata (quali P.R.P., P.T.C.P., P.A.I., P.S.D.A, ecc.), comunque applicabili al caso e prevalenti in caso di incongruenza con la pianificazione comunale. **Le indicazioni delle previsioni e prescrizioni del Piano Regionale Paesistico e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale sono indicative e occorre far riferimento alla documentazione ufficiale dei singoli Enti per verificane l'esattezza e la cogenza."**

Vincoli ed oneri condominiali

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali, trattandosi di area edificabile e non sono presenti parti comuni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Il bene non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE), non necessitandone.

Disponibilità

Il bene risulta libero.

Come indicato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, l'area è interessata, per una piccola porzione, dalla realizzazione delle opere previste nel progetto di "Potenziamento acquedotto del Ruzzo – realizzazione condotta litoranea adduttrice". Al momento, la porzione complessiva interessata dai lavori è di circa 770 MQ, ma in un'area al di fuori di quella interessata dall'occupazione d'urgenza, sono presente dei tubi di grosso diametro per i lavori de quo, delimitati da rete da cantiere.

Regime fiscale

La vendita è soggetta ad I.V.A. con riferimento alla porzione edificabile e ad imposta proporzionale per la residua porzione non edificabile.

***

Custode Giudiziario: dott.ssa Lara Pomponi (C.F. PMPLRA68T41L103S), Via C. Colombo n. 132- 64100 Teramo (TE) frazione San Nicolò a Tordino, Tel. 0861.232276 –338.3033865 - pec: lara.pomponi@pec.commercialisti.it

Le richieste di visita dell'immobile potranno essere effettuate unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche.

DETERMINA

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

A) **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

1) **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

2) **CONTENUTO DELL'OFFERTA**:

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti. 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 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), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4) **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**:
Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a "**Tribunale di Teramo E.I. 70/2026**", acceso presso la "B.C.C. Castiglione M.R. Pianella" Agenzia di Teramo, viale F. Crucioli (IBAN: **IT 07 T 08473 15302 000000 162015**) con causale **"Asta del 27/01/2027**". **La cauzione dovrà essere d'importo pari al 10 per cento del valore a base dell'esperimento dell'asta.** I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9:00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità. **Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.**

5) **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**:
Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6) **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**:
Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non 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 cauzioni e delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal professionista

delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (cfr. art. 572 c.p.c.).

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

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

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

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 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.

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 comunicazione all'aggiudicatario, da parte del professionista delegato, del computo esatto delle somme da corrispondere, comprensiva degli oneri ed accessori. 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 dei delegati) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare nel termine per il versamento del saldo del prezzo ed ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. anzidetto direttamente all'Istituto mutuante, che ne rilascerà immediata quietanza ai delegati, la parte del prezzo corrispondente al 70% del valore di aggiudicazione. Analogamente

l'aggiudicatario potrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. La somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1);

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 anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 ai delegati incaricati della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

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 65 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, oltre che nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente", anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del Tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio;
c. pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sui siti Internet "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.it" e "Subito.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, 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 s.r.l., nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo – sul sito web www.fallimentieaste.it nonché sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, 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;
e. campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali "Social Media" (Facebook e Instagram), a cura di Aste Giudizarie InLinea S.p.A. .

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 civili 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 con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento;
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 e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dai custodi in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

1. che ai sensi 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'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. 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 degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso manifestato in modo espresso al professionista delegato

prima dell'inizio della gara;

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

INFORMA

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

Teramo, lì 12.11.2026

Il professionista delegato

dott.ssa Lara Pomponi

