TRIBUNALE DI TERAMO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 29/2014 R.G. E.IMM.

G.E. DOTT. FLAVIO CONCIATORI

PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE
Dott. Andrea Partenza
(C.F. PRTNDR78R26L103J)
TEL. 0861.243212 – 333.9343377
MAIL andrea@studiopartenza.it

AUSILIARIO INCARICATO PER LE VISITE DEI BENI
Geom. Osvaldo Reginelli
prenotazionivisite@reginelliandpartners.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Andrea Partenza, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Teramo con ordinanza in data 28/05/2019, viste le ordinanze del G.E. in data 04/02/2026 e 30/10/2026,

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., www.astetelematiche.it, **il giorno 27 gennaio 2027, alle ore 15:00,** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO N. 3

Il compendio immobiliare costituito dal lotto n. 3 è sito in una zona collinare del Comune di Teramo a circa 5,5 Km. dal centro della città e dista circa 1,3 Km. dal centro della frazione di Villa Romita. Esso è servito da una strada che si immette, a circa 200 mt. di distanza dallo stesso, nella Strada Provinciale n. 19A, permettendo il collegamento con il centro della città di Teramo e con le principali arterie stradali quali ad esempio la Teramo - mare. La zona è caratterizzata dalla presenza di case sparse a carattere prevalentemente uni e bifamiliari, nelle vicinanze vi è un complesso residenziale le in via di realizzazione costituito da villette bi e trifamiliari.

Descrizione Beni:

a) <u>Villino con annessi</u>

Unità immobiliare con destinazione a villino composta da cinque corpi di fabbrica con annessa area esterna con piscina. L'unità è composta da cinque fabbricati di cui, quello principale di maggior consistenza, fabbricato "A" ha una destinazione abitativa mentre i fabbricati "B", C" ed "E" sono degli annessi e il fabbricato "D" è un locale autorimessa con copertura piana sulla quale è stata realizzata una veranda:

Fabbricato A Fabbricato principale, villino, disposto su due piani fuori terra, ed un piano seminterrato; i tre piani sono collegati tra loro per mezzo di una scala interna. P1S, è attualmente adibita ad ampia taverna, locale

dispensa e WC e piccolo ripostiglio. PT è attualmente composto da: ingresso, ampio soggiorno, cucina con annessa zona pranzo, disimpegno, locale ripostiglio/lavanderia, camera e bagno, ulteriore camera letto, studio, ulteriore disimpegno, vano guardaroba, ripostiglio e veranda; con portico. P1 è composto da: disimpegno, piccolo ripostiglio, camera con wc e veranda, seconda camere con bagno, disimpegno. vano guardaroba.

Fabbricato B annesso attualmente adibito per una parte a locale di sgombero, e per una parte ad unità abitativa con pranzo/soggiorno, camera e WC con portico in legno.

Fabbricato C piccolo annesso composto da due locali: C.T ed autoclave.

Fabbricato D annesso in c.a. in parte interrato adibito ad autorimessa, diviso in tre parti: box auto, un'autorimessa aperta, un locale rimessa attrezzi officina, oltre copertura piana con veranda e portico, in parte realizzato su particella di terreno 748

Fabbricato E annesso su due piani (P1S e PT) con scala interna, adibiti a locali di sgombero.

Fabbricato F piscina/vasca di accumulo acqua.

Oltre area di pertinenza della P.lla 258 in parte adibita a giardino e camminamenti.

Identificazione catastale: Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, il bene è censito con i seguenti dati:

- foglio 73 particella 258 Z.C. 2, cat. A/7, classe 2, consistenza 12, Sup.cat. 307, rendita € 1.115,55, Piano S1-T-1

Secondo quanto riferito dall'Esperto, "*Non Sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi, le difformità riscontrate, tra le altre sono:*

Fabbricato A:

- *ampliamento locali al P1S*
- *diversa destinazione d'uso locali al Piano 1S (taverna in luogo di garage fondaco e cantina)*
- *diversa distribuzione interna dei locali*
- *ampliamento piano terra*
- *Portico difforme da quello riportato in planimetria*
- *Ampliamento locali al piano 1*

Fabbricato B:

- *Diversa destinazione d'uso dei locali (da locali accessori a porzione abitativa)*
- *Diversa distribuzione interna*
- *Presenza di porzione abitativa (pranzo/soggiorno, camera, WC) non indicata in planimetria*

Inoltre, i fabbricati "D" (autorimessa con veranda e portico), "E" (annesso) ed il manufatto "F" (piscina) risultano non inseriti in mappa e non censiti al Catasto Fabbricati".

Diritti: Diritti pari all'intero della piena proprietà.

Stato di occupazione: Attualmente l'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato.

Vincoli ed oneri condominiali: Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali. Eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dall'esecutato, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Sull'immobile risulta trascritta Domanda Giudiziale per accertamento di diritti reali - trascrizione Registro generale n. 11186 Registro particolare n. 8296 del 08/07/2022 promossa dal Sig. "…omissis…" contro "…omissis…". e "…omissis…" per *"la presente trascrizione, per accertare e sentir dichiarare dall'illustrissimo Tribunale di Teramo l'intervenuta usucapione del diritto di abitazione in capo al signor "…omissis…" sull'immobile descritto nel la sezione "b" si chiede la trascrizione con riserva ai sensi dell'art.2674 bis cc - preso atto dei dubbi e perplessità sulla trascrivibilità della presente domanda giudiziale con esonero da ogni responsabilità dal competente conservatore dei rr.ii."*

Cui è seguita annotazione proposizione ricorso al Tribunale - Registro generale n. 13429 Registro particolare n. 1803 del 12/08/2022 Numero di repertorio 1470/2022 del 04/08/2022.

Successivamente il Tribunale di Teramo "*ha dichiarato estinto il procedimento ed ordinato la cancellazione della causa dal ruolo*." Annotazione Registro generale n. 3319 Registro particolare n. 512 del 27/02/2024.

CON RIFERIMENTO ALLA RICHIAMATA DOMANDA GIUDIZIALE, SI FA PRESENTE CHE IL GIUDIZIO AVENTE AD OGGETTO L'USUCAPIONE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE DA PARTE DI TERZI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI È TUTTORA PENDENTE, E CHE LA CAUSA È CONTRASSEGNATA AL N. DI RG 2068/2022 TRIBUNALE DI TERAMO.
ALL'UDIENZA DEL 19/05/2026 IL GIUDICE SI È RISERVATO E SI È IN ATTESA DEL DEPOSITO DEL PROVVEDIMENTO.

Attestato di prestazione energetica: Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita. Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.
Regolarità edilizia: In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ex art. 568 c.p.c..
"Per quanto è stato possibile accertare, gli edifici e i manufatti presenti nel compendio immobiliare di cui al presente Lotto sono stati edificati in virtù dei seguenti titoli edilizi:
prima edificazione ante 01/09/1967
Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991 "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale";
Autorizzazione a costruire a norma dell'art. 18 della Legge 2 Febbraio 1974 n. 64 e D.M. 24.1.1986, rilasciata dal Servizio del Genio Civile di Teramo in data 26/02/1992, Prot. n. 1976, Pratica n. A 544 "demolizione parziale ed alla ristrutturazione di tratti murari, dei solai e del tetto per miglioramento della casa di abitazione rurale esistente, di piani due, alta m. ed, inoltre, alla costruzione, a struttura intelaiata in c.a.";
Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991.";
Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 689 del 17/08/1998 "la costruzione di un locale interrato nel sottosuolo del lotto di pertinenza di fabbricato esistente, da adibire ad autorimessa";
Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005 "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo".
Lo stato dei luoghi risulta essere difforme da quanto assentito con i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Teramo, in particolare sono stati rilevati le seguenti difformità;
Fabbricato A:
ampliamento locali al P1S
diversa destinazione d'uso locali al Piano 1S (taverna in luogo di garage fondaco e cantina)
diversa distribuzione interna dei locali
ampliamento piano terra
Portico difforme da quello riportato in planimetria
Ampliamento locali al piano 1
Fabbricato B:
Diversa destinazione d'uso dei locali (da locali accessori a porzione abitativa)
Diversa distribuzione interna
Presenza di porzione abitativa (pranzo/soggiorno, camera, WC) non indicata in planimetria
Fabbricato D:
Diversa all'altezza interna

Diversa distribuzione interna e sagoma
veranda con annesso portico realizzata sulla copertura realizzata in assenza di titolo edilizio.
Fabbricato "E":
non risulta alcun titolo edilizio relativo alla sua costruzione;
Manufatto "E":
diversa denominazione trattasi di "piscina" mentre egli elaborati grafici assentiti si definisce "vasca di accumulo acqua"
diversa nella forma.
Si fa presente che il fabbricato "D" e la piscina (manufatto "F") risultano difformi rispetto agli elaborati grafici assentiti, mentre per il fabbricato "E" non è stato reperito alcun titolo edilizio relativo alla sua realizzazione.
Per la regolarizzazione/adeguamento della difformità rilevata si stima un costo tra pratiche edilizia, onorari e spese tecniche, pratiche strutturali ed ambientali, pratiche catastali in aggiornamento, diritti e sanzioni di circa 35.000,00 € (Tale quantificazione rappresenta una stima sommaria ed indicativa, i reali importi sono quantificabili solo con opportuna redazione di studio progettuale ed analisi approfondita. Tale importo non è in alcun caso vincolante e/o suscettibile di impugnazione da eventuale aggiudicatario) oltre eventuali demolizioni per le porzioni non sanabili.
Di tali difformità si terrà conto nella stima.
L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratiche edilizie per la sanatoria delle difformità rilevate ed altre eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici."
Come evidenziato dal tecnico, lo stato dei luoghi risulta essere difforme da quanto assentito con i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Teramo e sono state rilevate difformità dettagliatamente riportate nella perizia.
Si fa presente che ai fini della stima si è tenuto in debito conto della situazione edilizia sopra rappresentata e si e è tenuto conto, anche, dei costi delle eventuali demolizioni con ripristino dei luoghi o delle sanzioni a cui potranno essere soggette le opere difformi.
Per maggiori dettagli, anche in merito alle dichiarazioni di conformità degli impianti, si rinvia a quanto riportato nell'elaborato peritale, che forma parte integrante del presente avviso.
L'aggiudicatario avrà a disposizione 120 giorni di tempo dall'emissione del Decreto di Trasferimento a propria cura e spese per presentare adeguate pratiche edilizie per la sanatoria delle difformità eventualmente presenti ove sanabili.
Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

b) Terreni

Particelle di terreno con destinazione urbanistica in zona E2 – Zona Destinata all'Agricoltura, avente una superficie catastale complessiva di mq. 20.810, ubicate a Teramo (TE) - frazione Villa Romita.
Identificazione catastale: Al Catasto Terreni del Comune di Teramo, i bei sono censiti con i seguenti dati:

- foglio 73 particella 258, qualità: Ente Urbano, Sup. 3.200 mq
- foglio 73 particella 210, qualità: seminativo arborato, classe 3, Sup. 1.240 mq r.d. 3,84 r.a. 4,80
- foglio 73 particella 241, qualità: seminativo, classe 3, Sup. 1.310 mq r.d. 4,06 r.a. 4,40
- foglio 73 particella 242, qualità: bosco ceduo, classe 1, Sup. 1.510 mq r.d. 0,77 r.a. 0,46
- foglio 73 particella 748, qualità: seminativo arborato, classe 3, Sup. 10.360 mq r.d. 32,10 r.a. 40,13
- foglio 73 particella 260, qualità: seminativo, classe 3, Sup. 6.400 mq r.d. 19,83 r.a. 21,48

Diritti: Diritti pari all'intero della piena proprietà.

Stato di occupazione: Attualmente i beni risultano occupati dall'esecutato.
Vincoli ed oneri condominiali: Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali. Relativamente ai terreni risulta un Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio con il Comune di Teramo a rogito del Notaio **** Omissis **** Rep. n. 116262 del 03/02/2001 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) in data 02/03/2001 al n. 2527 Reg. Gen. e al n. 1699 Reg. Part. Nella Sezione D-Ulteriori informazioni della visura della trascrizione del suddetto Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio viene riportato quanto segue *"Premesso che **** Omissis **** intendono realizzare sull'area indicata del quadro B unità immobiliari previa lottizzazione dell'area stessa; che, come previsto dal vigente P.R.G. per la lottizzazione dell'area, il Comune di Teramo ha richiesto sottoscrizione di un Atto D'Obbligo da parte delle comproprietarie, per sè e loro eredi ed aventi causa a qualunque titolo, hanno dichiarato il loro consenso alla lottizzazione e si sono impegnate a sostenerne gli oneri in solido tra loro".*
Attestato di prestazione energetica: Non richiesto per il bene di cui al presente lotto.
Destinazione urbanistica: Secondo quanto riferito dall'Esperto, *"Le particelle di Terreno 258-210-241-242-260-748 di cui al presente lotto, in virtù degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Teramo, ricadono:*
P.lle 210-241-242-258-748 - Per il 100% in Zona E2 – Zona Destinata all'Agricoltura
P.lla 260 - Per il 99,5% in Zona E2 – Zona Destinata all'Agricoltura
Per i dettagli, i relativi parametri urbanistici ed i vincoli si rimanda all' Allegato E - "Documentazione Urbanistica" ed a quanto contenuto nelle singole norme di riferimento ed attuazione."
Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

Valore base d'asta del lotto 3: Euro 120.000,00 (centoventimila/00)
Offerta minima: Euro 90.000,00 (novantamila/00)
Cauzione: Euro 12.000,00 (dodicimila/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 2.000,00 (duemila/00)**

D E T E R M I N A

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;
• ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
• le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti 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. 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;

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;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un

quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita; 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;

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

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 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),

• copia 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 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 10 giorni, 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 effettuato sul conto corrente intestato a **TRIB. DI TERAMO PROC. 29/2014 RG ESEC.**, acceso presso la BDM Banca Spa, filiale di Teramo - **(IBAN: IT25H0542415300000001000797)** con causale "Asta"; **La cauzione, fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - 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 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; se l'unica offerta ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore a 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; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal 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, 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;

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 entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il

versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

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

[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sanno 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 **45 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 pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;

c. pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it e Subito.it **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria 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); Inoltre, per il primo esperimento di vendita effettivo, campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali "Social Media" (Facebook e Instagram), a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale; infine, realizzazione di virtual tour;

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

R E N D E N O T O

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;

a) 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;

b) che per gli immobili realizzati in violazione delle normative urbanistiche ed edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento;

c) che l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;

d) che, su istanza dell'aggiudicatario, 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;

e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

f) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

g) che 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;

h) che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà avviata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario su ordine del Giudice;

i) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (Registro, IVA, Imp. ipotec. e catastale, bolli, ecc) saranno a carico dell'aggiudicatario;

j) che l'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nel presente avviso;

AVVERTE

1. 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'acquisito;

2. che, qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso manifestato in modo espresso al professionista delegato prima dell'inizio della gara;

3. che, qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra

indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

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

INFORMA

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

Si specifica che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Le visite dei beni da parte degli interessati saranno effettuate dall'Esperto stimatore e ausiliario ex art. 68 c.p.c. Geom. Osvaldo Reginelli - prenotazionivisite@reginelliandpartners.com.

Teramo, 16 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Andrea Partenza

ID
Andrea Partenza
16/11/2026 14:20:27 UTC+0100