

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

Ufficio Procedure Concorsuali ed Esecuzioni Forzate – Sezione Civile

G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio – Proc. N. 209/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 490, 569, 571 e 591-bis c.p.c. e del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015

Il sottoscritto **Avv. Luca D'Alessio**, C.F. DLSLCU78L15L103X, Professionista Delegato alla Vendita e Custode Giudiziario del compendio pignorato, nominato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Teramo ai sensi degli artt. 559, co. 4, e 591-bis c.p.c. con ordinanza di vendita in data 25 febbraio 2026, nel procedimento esecutivo immobiliare n. 209/2024 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che le operazioni di vendita del compendio immobiliare di seguito descritto si svolgeranno in forma telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, tramite il Gestore della vendita telematica **GOBID International Auction Group S.r.l.** (www.gobidreal.it), nominato con la medesima ordinanza di vendita del 25 febbraio 2026.

1) DATI DELLA PROCEDURA E DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

N. Procedura R.G.E.	209/2024
Tribunale	Tribunale Ordinario di Teramo – Ufficio Procedure Concorsuali ed Esecuzioni Forzate – Sezione Civile
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa Ninetta D'Ignazio
Creditore procedente	Ibap S.r.l.
Debitrice eseguita	Sulpizi Simona (C.F. SLPSMN78H68L103E)
Professionista Delegato	Avv. Luca D'Alessio (C.F. DLSLCU78L15L103X)
Studio del Delegato	Corso Porta Romana n. 31/D – 64100 Teramo (TE)
Telefono	0861/245743 – 329/8634590
PEC Delegato	luca.dalessio@pec.avvocatiteramo.it
E-mail Delegato/Custode	lucadalessiolegale@gmail.com
Custode Giudiziario	Avv. Luca D'Alessio (medesima qualità e recapiti)
Gestore Vendita Telematica	GOBID International Auction Group S.r.l. – www.gobidreal.it
Modalità di vendita	Vendita telematica asincrona (art. 24 D.M. 26.02.2015 n. 32)

2) DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO – LOTTO UNICO

Il compendio pignorato è posto in vendita come **LOTTO UNICO**, costituito dai due beni immobili di seguito descritti, di proprietà della debitrice eseguita **Sulpizi Simona** (C.F. SLPSMN78H68L103E), per la quota

integrale di piena proprietà (1/1), in regime di separazione legale dei beni come da certificato di stato civile del Comune di Castellalto del 24 novembre 2025.

BENE N. 1 – Terreno in Comune di Teramo, fraz. San Nicolò a Tordino

Tipologia	Terreno agricolo
Diritto reale	Piena proprietà – quota 1/1
Comune / Ubicazione	Teramo (TE) – fraz. San Nicolò a Tordino
Coordinate geografiche	Lat. 42.688632° N – Long. 13.784676° E
Catasto Terreni – Foglio/Particella	Foglio 44, Particella 1576
Porzione AA	Qualità: Pascolo Arborato – Classe 1 – Sup. ha 01 are 69 ca 90 – R.D. € 16,67 – R.A. € 4,39
Porzione AB	Qualità: Incolto Produttivo – Classe U – Sup. are 54 ca 95 – R.D. € 0,57 – R.A. € 0,28
Superficie convenzionale totale	22.485 mq
Valore di stima parziale	€ 17.988,00

Caratteristiche e stato dei luoghi: l'area è posta in zona pianeggiante, compresa tra la Superstrada Teramo–Mare e l'alveo del fiume Tordino. Sul fondo insistono manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio, impostati su base in calcestruzzo armato, così distinti: (i) box per il ricovero di cavalli, con struttura in ferro e legno e copertura in pannelli sandwich; (ii) tettoia di maggiore consistenza, con struttura portante in calcestruzzo armato e copertura in ferro e pannelli sandwich; (iii) tettoia ad uso legnaia, con base in calcestruzzo armato, struttura in legno e copertura in pannelli sandwich. La presenza e la consistenza dei suddetti manufatti risultano documentate dalle fotografie e dai rilievi aerei con drone eseguiti nel gennaio 2026, allegati alla perizia in atti.

Avvertenza sui manufatti abusivi: l'Esperto Stimatore ha accertato che i manufatti insistenti sul Bene N. 1 sono stati realizzati successivamente all'anno 2012 in assenza di qualsivoglia titolo edilizio e, tenuto conto della destinazione urbanistica dell'area e della sua esatta ubicazione tra alveo fluviale e superstrada Teramo–Mare, **non sono sanabili** ai sensi dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere a propria cura e spese alla rimozione degli stessi, stimata sommariamente in € 8.000,00, importo già integralmente computato quale deprezzamento del prezzo base d'asta.

BENE N. 2 – Terreno in Comune di Teramo, fraz. San Nicolò a Tordino

Tipologia	Terreno agricolo
Diritto reale	Piena proprietà – quota 1/1
Comune / Ubicazione	Teramo (TE) – fraz. San Nicolò a Tordino
Coordinate geografiche	Lat. 42.688632° N – Long. 13.784676° E

Catasto Terreni – Foglio/Particella	Foglio 44, Particella 1577
Porzione AA	Qualità: Pascolo – Classe 1 – Sup. are 02 ca 32 – R.D. € 0,11 – R.A. € 0,06
Porzione AB	Qualità: Pascolo Arborato – Classe 1 – Sup. ca 07 – R.D. € 0,01
Porzione AC	Qualità: Incolto Produttivo – Classe U – Sup. are 01 ca 41 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01
Superficie convenzionale totale	380 mq
Valore di stima parziale	€ 190,00

Caratteristiche e stato dei luoghi: l'area è posta in zona pianeggiante, compresa tra la Superstrada Teramo–Mare e l'alveo del fiume Tordino. Il terreno è privo di manufatti.

RIEPILOGO VALORI – LOTTO UNICO

Valore complessivo di stima (Bene 1 + Bene 2)	€ 18.178,00
Deprezzamento per rischio mancata garanzia (10%)	– € 1.817,80
Deprezzamento per spese di rimozione manufatti abusivi	– € 8.000,00
PREZZO BASE D'ASTA – I° Esperimento	€ 8.360,20
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE (prezzo base ridotto del 25%)	€ 6.270,15
Rilancio minimo	€ 500,00 (scaglione: beni fino a € 10.000,00)
Cauzione (min. 10% del prezzo offerto — art. 571 c.p.c.)	in ogni caso non inferiore al 10% del prezzo offerto

3) DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Entrambi i beni ricadono, per il 100%, in **Zona E1 del P.R.G. vigente del Comune di Teramo** (Zone destinate all'agricoltura – zone agricole di maggiore qualità produttiva), ai sensi delle relative Norme Tecniche di Attuazione e del Piano Paesistico Regionale. L'edificabilità nelle zone agricole è disciplinata dalle N.T.A., come integrate dalla delibera di C.C. n. 28 del 21 marzo 2006.

Ulteriori vincoli e fasce di rispetto gravanti sul Bene N. 1: Piano Stralcio Difesa Alluvioni (fasce E: 12,7%, M: 77%, ME: 10,3%); Aree di rispetto ex D.Lgs. n. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Parte III (fascia di rispetto fluviale: 100%); P.R.P. – Zona A1 Conservazione integrale (29,9%) e Zona C1 Trasformazione condizionata (70,1%); Piano Territoriale Provinciale artt. 5 (aree ad interesse biologico) e 6

(aree a rischio geologico e idrogeologico: 100%); Aree percorse dal fuoco – Incendio del 05.09.2008 (26,9%); Microzonazione sismica di livello 3 – zona stabile suscettibile di amplificazioni locali.

Ulteriori vincoli e fasce di rispetto gravanti sul Bene N. 2: Piano Stralcio Difesa Alluvioni (fasce E: 53,3%, M: 43,8%, ME: 2,9%); Aree di rispetto ex D.Lgs. n. 42/2004 (100%); P.R.P. – Zona A1 (38,4%) e Zona C1 (61,6%); Piano Territoriale Provinciale artt. 5 e 6 (100%); Microzonazione sismica di livello 3.

4) REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA – DICHIARAZIONI EX ART. 46 D.P.R. N. 380/2001 E ART. 40 L. N. 47/1985

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) allegato alla perizia e dalla verifica dell'Esperto Stimatore presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Teramo, **sui terreni oggetto del presente avviso non sono stati rilasciati titoli edilizi** in relazione ai manufatti insistenti sul Bene N. 1, realizzati successivamente all'anno 2012. La destinazione urbanistica dei terreni ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, risulta la seguente: **Zona E1 – Zone destinate all'agricoltura di maggiore qualità produttiva** (P.R.G. vigente del Comune di Teramo).

Per gli immobili eventualmente realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito dalla legge, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato 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. Si avverte sin d'ora, conformemente all'accertamento dell'Esperto Stimatore, che i manufatti insistenti sul Bene N. 1 **non sono suscettibili di sanatoria** per le ragioni esposte nella perizia in atti, con conseguente obbligo di rimozione a carico dell'aggiudicatario.

5) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Teramo, aggiornate all'8 gennaio 2026, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti su entrambi i beni del lotto:

Tipologia formalità	Trascrizione atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobiliare
Data trascrizione	27 novembre 2024
Reg. gen. / Reg. part.	19677 / 14495 – Conservatoria di Teramo
A favore di	Ibap S.r.l. (creditore precedente)
Contro	Sulpizi Simona (debitrice esecutata) – quota 1/1
Oneri di cancellazione	A carico dell'aggiudicatario

Non risultano iscrizioni ipotecarie. **I beni vengono pertanto venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri**, che saranno cancellate a cura e spese della procedura a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

6) PROVENIENZE VENTENNALI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Come risulta dalla relazione notarile ventennale redatta dal Notaio Dott. Marzio Villari di Seravezza (LU) in data 6 dicembre 2024 e dalla perizia in atti, per entrambi i beni del lotto sussiste continuità nelle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (27 novembre 2024), ai sensi dell'art. 2650

c.c. La proprietà è pervenuta alla debitrice esecutata Sulpizi Simona per compravendita del 13 dicembre 2012 (Rep. n. 125705/38684, Notaio Giovanni Battista Bracone di Alba Adriatica), trascritto a Teramo l'11 gennaio 2013, n. 594 reg. part., dall'Azienda Agricola Di Saverio (C.F. 00602760670), già titolare del fondo a seguito di conferimento aziendale del 19 aprile 1985.

7) STATO DI OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio pignorato risulta **occupato dalla debitrice esecutata Sulpizi Simona**, come accertato dall'Esperto Stimatore in sede di sopralluogo e confermato dal Custode Giudiziario nel corso dell'accesso effettuato ai sensi dell'ordinanza di vendita del 25 febbraio 2026. In particolare, in sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di recinzione chiusa con accesso inibito e di equini al pascolo all'interno del fondo, circostanza pienamente coerente con le risultanze della perizia in atti quanto alla presenza dei manufatti ad uso ricovero animali ivi descritti (box per cavalli e tettoie). Ogni ulteriore informazione è disponibile presso lo studio del Professionista Delegato e Custode Giudiziario.

Qualora l'aggiudicatario non esima il Custode dalla relativa incombenza, **la liberazione del compendio sarà attuata a cura del Custode Giudiziario**, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c. Si precisa che, trattandosi di terreni agricoli e non di abitazione necessaria al debitore ai sensi dell'art. 560, co. 1, c.p.c., non trovano applicazione le limitazioni temporali previste dalla L. 8/2020 per le abitazioni principali.

8) CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

8.1 – Vendita nello stato di fatto e di diritto. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 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. 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 quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, 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 determinazione del prezzo base, ai sensi dell'art. 2922 c.c.

8.2 – Cancellazione delle formalità pregiudizievoli. I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

8.3 – Oneri fiscali. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (imposte di registro, ipotecaria e catastale, tasse e tributi di qualsiasi genere) sono integralmente a carico dell'aggiudicatario e saranno assolti nell'ambito del fondo spese di cui alla successiva Sezione 11. La dispensa dall'attestato di prestazione energetica e dalla certificazione di conformità degli impianti opera limitatamente alle tipologie di beni per cui tali adempimenti sono richiesti dalla legge; per i terreni agricoli oggetto del presente avviso, non è richiesto l'A.P.E.

8.4 – Visure catastali e ipotecarie. La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dall'effettuare in proprio le visure ipotecarie e catastali aggiornate, né dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

9) TERMINI E CONDIZIONI DEL PRESENTE ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

In conformità all'ordinanza di vendita del 25 febbraio 2026, resa dal G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio, si procede al **I° (primo) esperimento di vendita senza incanto** alle seguenti condizioni:

Prezzo base	€ 8.360,20 (Euro ottomilatrecentosessanta/20)
Offerta minima ammissibile (prezzo base ridotto del 25%)	€ 6.270,15 (Euro seimiladuecentosettanta/15)
Cauzione (min. 10% del prezzo offerto — art. 571 c.p.c.)	In ogni caso non inferiore al 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo	€ 500,00 (scaglione: beni fino a € 10.000,00)
Termine per la presentazione delle offerte telematiche	9 giugno 2026, ore 23:59
Termine accredito cauzione (3 gg. lavorativi prima)	4 giugno 2026
Data e ora operazioni di vendita (apertura buste / deliberazione)	10 giugno 2026, tra le ore 14:00 e le ore 16:00

In caso di esito negativo del presente esperimento, il Professionista Delegato fisserà immediatamente ulteriori esperimenti di vendita senza incanto, con riduzione progressiva del prezzo base nella misura di un quarto per ciascun esperimento, alle date già fissate dall'ordinanza di vendita del 25 febbraio 2026. Per tutto quanto concerne la disciplina dei successivi esperimenti si rinvia integralmente alla predetta ordinanza, disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche e presso lo studio del Professionista Delegato.

Avvertenza ex art. 164-bis disp. att. c.p.c.: si segnala che il prezzo base d'asta dell'intero lotto è già nel presente esperimento inferiore all'importo di € 15.000,00; il Professionista Delegato, conformemente all'ordinanza di vendita, provvederà a riferire al G.E. e a depositare – tramite SIECIC – la nota di trascrizione del pignoramento al fine di consentire al Giudice di valutare l'eventuale chiusura anticipata della procedura ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c.

10) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto – **esclusi la debitrice esecutata e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge** – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, mediante apposito software del Ministero della Giustizia messo a disposizione dal Gestore della vendita, attraverso apposito modulo ministeriale, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma degli artt. 571 e 579 c.p.c. Offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e di quanto disposto dall'ordinanza di vendita, **l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente stesso (ovvero da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente), oppure dal suo procuratore legale** ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il presentatore deve necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, **a pena di inammissibilità dell'offerta.**

Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni, l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto, sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerga

il regime patrimoniale; in mancanza di tale produzione documentale, 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 all'ipotesi di pluralità di offerenti.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, depositate secondo le indicazioni riportate nel «*Manuale Utente*» pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, a pena di inammissibilità, con le modalità e i contenuti che di seguito si riportano.

Si riporta il testo degli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32/2015:

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-2 code 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.

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'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 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.

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

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.

11) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal D.M. n. 32/2015, i seguenti dati; quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, il domicilio, lo stato civile e 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 da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva (N. 209/2024 R.G.E., Tribunale Ordinario 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 essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); 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;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima depositata nel fascicolo della procedura;

f) l'indirizzo della casella PEC utilizzata per la trasmissione e per ricevere le comunicazioni di cui al D.M. n. 32/2015, nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile.

12) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche 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 decriptata) e documento di identità in corso di validità dell'offerente; qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, documento di identità del coniuge; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione del Giudice Tutelare; qualora il coniuge 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, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata dal notaio;
- procura speciale o copia autentica della procura generale notarile, nell'ipotesi di offerta formulata a mezzo di procuratore legale, ovvero di avvocato;
- visura camerale aggiornata (non anteriore a dieci giorni) attestante i poteri del legale rappresentante, nell'ipotesi di offerente persona giuridica; ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita, unitamente a originale della procura speciale o copia autentica della procura generale;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

13) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il **10% del prezzo offerto**, da versarsi **esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario della procedura, le cui coordinate sono le seguenti:

IBAN	IT84 Z054 2477 0410 0000 1000 521
Istituto di Credito	BdM Banca S.p.A.
Filiale	Garrufo di Sant'Omero (TE)
Intestazione c/c	Tribunale di Teramo – R.G.E. 209/2024

Causale bonifico	Cauzione – Offerta Lotto Unico – R.G.E. 209/2024 – Tribunale di Teramo
-------------------------	--

Il bonifico di versamento della cauzione dovrà risultare **accreditato sul conto corrente della procedura almeno tre giorni lavorativi prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte** (esclusi sabato, domenica e festivi), affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito da parte del Professionista Delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Laddove il Delegato riscontri l'accredito nel conto corrente intestato alla procedura, l'offerta può ritenersi ammissibile sotto il profilo della cauzione, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

L'offerente è altresì tenuto al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (<http://pst.giustizia.it>), salvo esenzione ai sensi del D.P.R. n. 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito mediante bonifico ai soggetti offerenti non aggiudicatari sul medesimo conto corrente da cui era stata disposta, **immediatamente dopo l'aggiudicazione definitiva**. La cauzione è trattenuta a titolo definitivo, con incameramento della medesima, in caso di decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

14) SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA – IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3, c.p.c.; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Le buste telematiche saranno aperte dal Professionista Delegato, referente della procedura, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Qualora per l'acquisto del lotto unico siano state proposte **più offerte valide**, si procederà immediatamente a gara telematica asincrona sull'offerta più alta, con durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo all'apertura delle buste, escludendo sabati e festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento (rilanci) nel rispetto dell'importo minimo di **€ 500,00**, 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 e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte nel periodo di prolungamento. I rilanci si computano sul prezzo base e non sul prezzo offerto. 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 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 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.

In caso di **offerta unica** pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se nel corso del primo esperimento l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base nei limiti di un quarto, il Professionista Delegato valuta – alla luce delle specifiche circostanze – se procedere all'aggiudicazione, a ulteriore tentativo alle medesime condizioni, ovvero all'assegnazione al creditore istante al prezzo base, secondo quanto previsto dall'ordinanza di vendita del 25 febbraio 2026.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

15) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (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. Il creditore 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. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

16) PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E FONDO SPESE – ONERI ACCESSORI

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già versata) dovrà essere versato entro il termine massimo di **120 giorni dalla data di aggiudicazione**, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura (le cui coordinate saranno comunicate immediatamente all'aggiudicatario dal Delegato).

In aggiunta al prezzo, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario è tenuto a versare sul conto corrente della procedura un **fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione**, destinato al pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento (imposte di registro, ipotecaria e catastale, spese di cancellazione dei gravami, compensi del Delegato per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ai sensi del D.M. n. 227/2015, ecc.) salvo conguaglio. Il Delegato depositerà, unitamente alla minuta del decreto di trasferimento, apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi di un contratto di finanziamento bancario con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicarlo nella domanda di partecipazione. In tale ipotesi le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura entro il termine indicato, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, successivamente, 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**, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

17) VISITE AL COMPENDIO

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., le richieste di visita al bene devono essere effettuate **esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, raggiungibile all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>.

Custode Giudiziario	Avv. Luca D'Alessio
Telefono	0861/245743 – 329/8634590
E-mail	lucadalessiolegale@gmail.com
PEC	luca.dalessio@pec.avvocatiteramo.it

Il Custode Giudiziario accompagnerà gli interessati a visitare i beni entro **15 giorni dalla richiesta formulata tramite il PVP**, fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

18) PUBBLICITÀ LEGALE DELLA VENDITA

In conformità all'ordinanza di vendita del 25 febbraio 2026, il Professionista Delegato provvede alle seguenti formalità pubblicitarie:

- a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (www.pvp.giustizia.it), ai sensi degli artt. 490, co. 1, e 631-bis c.p.c., con allegazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), da effettuarsi necessariamente 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Le spese per la pubblicità sul Portale (€ 100,00 a lotto) sono a carico del creditore procedente;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.astegiudiziarie.it, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo;
- c) pubblicazione sui siti internet Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.), di un avviso contenente la descrizione sintetica dell'immobile, il valore d'asta e l'offerta minima, con indicazione dei siti ove sono disponibili le informazioni per partecipare alla vendita;
- d) campagna pubblicitaria «Social Media Marketing» attraverso Facebook e Instagram, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- e) pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione con il Tribunale di Teramo – sui quotidiani cartacei locali individuati nella suddetta convenzione e sul sito www.fallimentieaste.it.

L'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima dell'Esperto Stimatore Geom. Marco Pompei (depositata il 16 gennaio 2026) – comprensiva di fotografie e planimetrie – sono disponibili per la consultazione sui siti internet sopra indicati nonché presso lo studio del Professionista Delegato.

L'omessa pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo costituisce causa di estinzione del processo esecutivo ex art. 631-bis c.p.c.

19) AVVERTENZE FINALI – RENDE NOTO E AVVERTE

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 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; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla debitrice, 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 L. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; con la precisazione che i manufatti insistenti sul Bene N. 1 non sono sanabili, come da accertamento dell'Esperto Stimatore;
- d) che i beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione del compendio ove esso sia occupato dalla debitrice o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- g) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei beni immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sui siti internet sopra indicati;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode Giudiziario a chiunque vi abbia interesse.

A V V E R T E

1. **Sospensione del processo (art. 624-bis c.p.c.):** in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c., il G.E. può, sentita la debitrice, sospendere per una sola volta il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. In assenza di istanza o in caso di rigetto, il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al Professionista Delegato fino al momento dell'inizio della gara;
2. **Rinvio della vendita (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 artt. 571 e 580 c.p.c.;
3. **Pubblicità (art. 631-bis c.p.c.):** qualora non venga versata al Delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il G.E. dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c., l'estinzione del processo;
4. **Liberazione del bene:** avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, il Custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del compendio pignorato, salvo esonero da parte dei legittimati;
5. **Prevalenza dell'ordinanza di vendita:** in caso di discordanze tra il presente avviso e l'ordinanza di vendita del 25 febbraio 2026, prevarrà in ogni caso l'ordinanza di vendita. Il presente avviso è redatto ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. conformemente a quanto disposto dall'ordinanza di vendita del G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si rinvia integralmente all'ordinanza di vendita, disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche e presso lo studio del Professionista Delegato.

20) INFORMAZIONI E RECAPITI

Il Professionista Delegato e in particolar modo il Gestore della vendita GOBID International Auction Group S.r.l. (www.gobidreal.it) forniscono delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica, nonché assistenza per la compilazione e il deposito dell'offerta.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio sito in Corso Porta Romana n. 31/D, Teramo.

Teramo, li 07/04/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Luca D'Alessio
