



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO  
DOTT.SSA NINETTA D'IGNAZIO  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 92/2018 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI  
I° ESPERIMENTO**

Il professionista delegato-custode, Avv. Carlo Arfè, con studio in 64100 - Teramo (TE), Via Riccitelli n. 11, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita e delle attività connesse, con provvedimento del 21.11.2025;

**AVVISA**

che tramite il portale internet del gestore della vendita Notartel S.p.A., [www.astepubbliche.notariato.it](http://www.astepubbliche.notariato.it), **il giorno 9.9.2026, dalle ore 14:00**, avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

degli immobili di seguito descritti:

**LOTTO N. 1:** Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà su appartamento ubicato a Teramo, Vico dell'Ariete n. 5, posto al piano primo di un fabbricato di antica costruzione sito nel centro storico, cui si accede da cortile e vano scala condominiale, composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 147, part. 253, sub. 36, zc. 1, Categoria A/2, vani 2,5, mq 57, R.C. 277,60, ed al catasto Terreni di detto comune al foglio 147, part. 253, Qualità Ente urbano, are 6, centiare 50.

Prezzo base della vendita: **€ 67.651,50 (euro sessantasettemilaseicentocinquantuno/50).**

Offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta: **€ 50.738,62 (cinquantamilasettecentotrentotto/62)**

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

**LOTTO N. 2:**

**Bene n. 2:** Diritti pari 1/1 della piena proprietà su terreni ubicati in Morro d'Oro (TE), Località Capo le Coste, con giacitura collinare con esposizione sud-ovest, privi di alberature nel mezzo, posti a circa 650 metri dalla frazione Grasciano del Comune di Notaresco, identificati al catasto Terreni di detto Comune al Foglio 1, Part. 188, Qualità Seminativo, Cl. 2, are 21, centiare 5, R.D. € 15,22, al Foglio 1, Part. 189, Qualità Seminativo, Cl. 2, are 21, centiare 65, R.D. € 15,65, al Foglio 1, Part. 190, Qualità Seminativo, Cl. 2, are 10, centiare 25, R.D. € 7,41, al Foglio 1, Part. 191, Qualità Seminativo, Cl. 2, are 10, centiare 15, R.D. € 7,34.

**Bene n. 3:** Diritti pari 1/1 della piena proprietà su terreno ubicato in Morro d'Oro (TE), Località Capo le Coste, con giacitura collinare con esposizione sud-ovest, privi di alberature nel mezzo, posti a circa 650 metri dalla frazione Grasciano del Comune di Notaresco, identificato al catasto Terreni di detto Comune al Foglio 1, Part. 187, Qualità seminativo, Cl. 2, are 31, centiare 50, R.D. € 22,78.

Prezzo base della vendita: **€ 12.000,00 (euro dodicimila/00).**

Offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta: **€ 9.000,00 (novemila/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc, le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 1.000,00 (euro mille/00).**

### **LOTTO N. 3:**

**Bene n. 4:** Diritti pari 1/1 della piena proprietà su fabbricato civile ubicato a Notaresco (TE), Frazione Grasciano, Via della Provincia n. 17, composto da piano seminterrato e tre piani fuori terra, identificato al catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, Part. 212, Sub. 2, Categoria F3, Foglio 6, Part. 212, Sub. 3, Categoria A/7, cons. 9,5 vani, R.C. € 834,08, Foglio 6, Part. 212, Sub. 4, Categoria F/3, ed al catasto Terreni di detto Comune al Foglio 6, Part. 212, Qualità Ente urbano, are 11, centiare 90.

**Bene n. 5:** Diritti pari 1/1 della piena proprietà su terreno sito nella frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE), con acclività in direzione sud-ovest su cui vegetano piante ornamentali, da frutto ed un uliveto di circa 50 piante, identificato al catasto Terreni di detto Comune al Foglio 6, Part. 20, Porz. AA, Qualità Oliveto, are 13, centiare 8, R.D. € 6,42, al Foglio 6, Part. 20, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato, are 4, centiare 92, R.D. € 3,18, al Foglio 6, Part. 182, Porz. AA, Qualità Oliveto, are 1, centiare 56, R.D. 0,77, al Foglio 6, Part. 182, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato, are 6, centiare 50, R.D. 4,2, al Foglio 6, Part. 39, Qualità Oliveto, are 35, centiare 90, R.D. € 17,61.

**Bene n. 6:** Diritti pari 1/1 della piena proprietà su piccolo frustolo di terreno sito nella frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE), pressoché pianeggiante, costituente parte della viabilità di accesso al fabbricato limitrofo, identificato al catasto Terreni di detto Comune al Foglio 6, Part. 214, Qualità Seminativo, centiare 40, R.D. € 0,25, al Foglio 6, Part. 215, Qualità Seminativo, centiare 01, R.D. € 0,01, al Foglio 6, Part. 216, Qualità Seminativo arborato, are 01, centiare 00, R.D. € 0,65, al Foglio 6, Part. 217, Qualità Seminativo arborato, centiare 10, R.D. € 0,06, al Foglio 6, Part. 218, Qualità Seminativo arborato centiare 00, R.D. € 0,06.

**Bene n. 7:** Diritti pari 1/1 della piena proprietà su piccolo lotto di terreno sito nella frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE) pressoché pianeggiante, su cui vegetano piante da frutto ed ornamentali, identificato al catasto Terreni di detto Comune al Foglio 6, Part. 213, Qualità Seminativo arborato, are 01, centiare 50, R.D. € 0,97.

Prezzo base della vendita: € **245.964,80** (euro **duecentoquarantacinquemilanovecentosessantaquattro/80**).

Offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta: € **184.473,60** (euro **centoottantaquattromilaquattrocentosettantatre/60**).

In caso di gara ex art. 573 cpc, le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € **3.000,00** (euro **tremila/00**).

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO N. 1:** Appartamento ubicato a Teramo, Vico dell'Ariete n. 5, posto al piano primo di un fabbricato di antica costruzione sito nel centro storico. L'appartamento, cui si accede da cortile e vano scala condominiale, è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera. I divisori interni sono in laterizio, le porte sono in legno, le finestre sono in legno con vetrocamera munite di persiane in legno, il portoncino d'ingresso all'abitazione è blindato, gli impianti sono sottotraccia, altezza interna pari a 3,24 metri circa.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in sufficiente stato conservativo.

La vendita del bene è soggetta a tassa di registro.

**LOTTO N. 2:** Lotto di terreno con giacitura collinare con esposizione sud-ovest, privo di alberature nel mezzo, sito nel comune di Morro D'Oro (TE) località Capo le Coste. L'appezzamento di terreno è posto a circa 650 m. dalla frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE) e dista circa 2 km dal

raccordo con la superstrada Teramo-mare e circa 3,5 km dal casello di Mosciano Sant'Angelo dell'autostrada Adriatica A 14.

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I terreni oggetto di procedura sono tenuti in uso dalla parte esecutata.

Non sono stati effettuati rilievi metrici di precisione, non sono stati verificati i limiti di proprietà, non sono state effettuate indagini nel sottosuolo. Le superfici sono state dedotte dalle visure catastali.

Sul limite nord è stata rilevata la presenza di un cantiere per la realizzazione di un metanodotto. Risulta che gli scavi interessano le particelle 187, 188, 189 del Foglio 1, oggetto di procedura. Il CTU ha rilevato che al termine dei lavori, lo stato dei terreni sarà ripristinato e gli stessi potranno essere coltivati normalmente, poiché il metanodotto è posizionato a una profondità tale da non interferire con le normali lavorazioni agricole.

### **LOTTO N. 3:**

**Bene n. 4:** Edificio di civile abitazione composto da piano seminterrato e tre piani fuori terra, posto nella frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE). Il fabbricato presenta al piano seminterrato una taverna con bagno ed una stanza, oltre al garage, al fondaco, all'ampio ingresso ed al vano scala; il piano primo è allo stato grezzo, senza divisori interni e con i muri d'ambito costituiti da laterizi dello spessore di cm 10,00 circa. Le aperture esterne che permettono di accedere al balcone privo di balaustra, sono prive d'infissi ed al momento del sopralluogo risultavano chiuse con materiale di fortuna; al piano secondo troviamo un appartamento che occupa l'intero piano, ad esclusione del vano scala, ed è composto da ingresso, soggiorno, tinello, cucinino, 2 bagni e tre camere, oltre al balcone che corre su tutti i lati del fabbricato; il piano terzo è allo stato grezzo, risulta tamponato con laterizi dello spessore di cm 10 circa, è composto da due stanze separate da tramezzo con apertura priva di infisso, non presenta aperture sull'esterno ad eccezione di porta finestra che permette di accedere al balcone che cinge il fabbricato su tutti i lati. Anche il balcone è allo stato grezzo e risulta privo di balaustre. Intorno al fabbricato esiste una corte adibita a camminamenti pedonali e carrabili ed a verde.

Gli spazi esterni sono destinati a giardino ed a camminamenti pedonali e carrabili, quest'ultimi alcuni sono pavimentati in porfido ed altri risultano brecciati. L'ingresso al piano seminterrato e il vano scala sono pavimentati in granito provvisti di battiscopa sempre in granito; il vano scala presenta balaustra in legno e finestre in legno mono vetro.

Gli impianti dei piani seminterrato e secondo sono sottotraccia, mentre quelli dei piani primo e terzo, in corso di costruzione, sono fuori traccia; l'impianto di riscaldamento è alimentato da bruciatore a gas ed i radiatori sono in ghisa.

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Non sono stati effettuati rilievi metrici di precisione, non sono stati verificati i limiti di proprietà, non sono state effettuate indagini nel sottosuolo. I dati metrici del cortile esterno sono stati dedotti dalle visure catastali.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

L'immobile risulta in stato conservativo e manutentivo sufficiente.

La vendita del bene è soggetta a tassa di registro.

**Bene n. 5:** Terreno sito nella frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE) con acclività in direzione sud-ovest su cui vegetano piante ornamentali, da frutto ed un uliveto di circa 50 piante.

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Non sono stati effettuati rilievi metrici di precisione, non sono stati verificati i limiti di proprietà, non sono state effettuate indagini nel sottosuolo. Le superfici sono state dedotte dalle visure

catastali.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

L'immobile risulta in stato conservativo e manutentivo sufficiente.

La vendita del bene è soggetta a tassa di registro.

**Bene n. 6:** Piccolo frustolo di terreno sito nella frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE) pressoché pianeggiante, costituente parte della viabilità di accesso al fabbricato limitrofo. Non sono stati effettuati rilievi metrici di precisione, non sono stati verificati i limiti di proprietà, non sono state effettuate indagini nel sottosuolo. Le superfici sono state dedotte dalle visure catastali.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Non sono stati effettuati rilievi metrici di precisione, non sono stati verificati i limiti di proprietà, non sono state effettuate indagini nel sottosuolo. Le superfici sono state dedotte dalle visure catastali.

La vendita del bene è soggetta a tassa di registro.

**Bene n. 7:** Piccolo lotto di terreno sito nella frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE) pressoché pianeggiante, su cui vegetano piante da frutto ed ornamentali.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Non sono stati effettuati rilievi metrici di precisione, non sono stati verificati i limiti di proprietà, non sono state effettuate indagini nel sottosuolo. Le superfici sono state dedotte dalle visure catastali.

La vendita del bene è soggetta a tassa di registro.

## **NORMATIVA URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA E CORRISPONDENZA CATASTALE**

**LOTTO N. 1:** L'immobile di cui l'appartamento oggetto di procedura è parte integrante ricade nella seguente zonizzazione urbanistica:

- PRG: Zona "A" - Centro storico;
- Beni Archeologici: Area archeologica - Resti archeologici della città romana di Interamnia;
- Sovrintendenza archeologica;
- Piano Regionale Paesistico: trasformazione a regime ordinario.

Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 4084 del 17/07/1989 per "Restauro e completamento di edificio residenziale";
- Concessione Edilizia n. 5010 del 18/12/1991 per "Restauro e completamento di edificio residenziale. Variante alla concessione edilizia n. 4048 del 17/7/1989";
- Abitabilità/Agibilità n. 62375/91 del 30/12/1991;
- SCIA n. 513/2014 del 02/07/2014 per Variazione di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione (senza opere).

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dal raffronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo e gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia dell'Entrate - sezione Territorio, l'unità immobiliare risulta conforme a meno di minime differenze planimetriche e di posizione e dimensione di aperture interne ed esterne.

**LOTTO N. 2:** Come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1177 rilasciato dal Comune di Morro D'Oro in data 23/05/2019, i terreni oggetto di procedura ricadono nel P.R.E. in Sottozona E1 Agricola normale, in AUC - P.S.A. - Ambiti compatibili con l'utilizzazione turistica rurale, AUL- P.S.A. - Ambiti con utilizzazione turistica rurale limitata. Nel P.T.P. le aree oggetto di procedura ricadono in parte in Artt. 5 e 6 - Aree ed oggetti di interesse bioecologico e a rischio geologico ed idrogeologico, ed in parte in art. 14 - Aree agricole. Sulla Carta del Vincolo Idrogeologico l'area in parola ricade in zona RD 30.

**LOTTO N. 3:**

**Bene n. 4:** Il terreno circostante e sottostante il fabbricato oggetto di procedura ricade nel PRG del Comune di Notaresco (TE) nella seguente zonizzazione: Zona "B3" - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento.

Vincolo idrogeologico forestale: R.D.L. 3267/1923 e s.m.i., ricadono in parte nella zona Insediamenti residenziali consolidati del PRP e nella Carta del Vincolo Idrogeologico.

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Notaresco (TE) è stata reperita la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia 4/74 del 11/02/1974 per la "Costruzione di un fabbricato a carattere economico e popolare";
- Autorizzazione edilizia con tamponatura provvisoria del piano primo;
- Richiesta permesso a costruire in sanatoria n. 362/1986 del 30/06/1986 con integrazione del 13/11/1995;
- Richiesta d'integrazione documenti n. 2869 del 31/03/2009.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo e quanto rilevato nel corso del sopralluogo il fabbricato risulta non conforme in quanto:

- nella Licenza Edilizia n. 4/74 il fabbricato risulta composto di 3 piani, terra, primo e sottotetto, mentre nella realtà è composto da 4 piani: seminterrato, primo, secondo e sottotetto;
- il primo livello (piano terra) risulta porticato a differenza del primo livello rilevato nel corso del sopralluogo (seminterrato) in cui vi sono spazi comuni ed esclusivi chiusi;
- il piano adibito ad abitazione (piano primo nel progetto e piano secondo rilevato nel sopralluogo) hanno differente distribuzione interna, differente posizione e dimensione di aperture interne ed esterne;
- il piano sottotetto di progetto presenta differente geometria della copertura e differente altezza minima e massima della stessa;
- il piano primo rilevato nel corso del sopralluogo non è riportato negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia 4/74.

Esiste domanda di permesso a costruire in sanatoria n. 362/1986 del 30/06/1986 con integrazione del 13/11/1995 e richiesta d'integrazione documenti n. 2869 del 31/03/2009.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Sezione Territorio - e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'unità immobiliare identificata con il subalterno 3 risulta non conforme per differenze planimetriche, diversa distribuzione, posizione e dimensioni di aperture interne ed esterne. Non sono effettuabili rilievi sulla conformità dei subalterni 2 e 4 in quanto in corso di costruzione.

**Bene n. 5:** Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2884 del 11/03/2019, i terreni oggetto di procedura ricadono nel PRG del Comune di Notaresco (TE) nella seguente zonizzazione:

- particella 20: 100 % Zona E1b;

- particella 39: 100 % Zona E1b;
- particella 182: 34,1 % in Zona B3; 65,9 % in Zona E1b.

Zona "B3" - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento

Zona "E1.b" - Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale

Le particelle 20, 39 e 182 sono soggette al Vincolo idrogeologico forestale, R.D.L. 3267/1923 e s.m.i., ricadono in parte nella zona Insediamenti residenziali consolidati del PRP e nella Carta del Vincolo Idrogeologico ricadono nella zona RD30 23.

**Bene n. 6:** Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2884 del 11/03/2019, i terreni oggetto di procedura ricadono nel PRG del Comune di Notaresco (TE) tutti in Zona B3.

Zona "B3" - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento

Le particelle di terreno in parola sono soggette al Vincolo idrogeologico forestale, R.D.L. 3267/1923 e s.m.i., ricadono in zona Insediamenti residenziali consolidati del PRP e nella Carta del Vincolo Idrogeologico ricadono nella zona RD30 23.

**Bene n. 7:** Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2884 del 11/03/2019, il terreno oggetto di procedura ricade nel PRG del Comune di Notaresco (TE) tutti in Zona E1b.

Zona "E1.b" - Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale

La particella di terreno in parola è soggetta al Vincolo idrogeologico forestale, R.D.L. 3267/1923 e s.m.i., nella Carta del Vincolo Idrogeologico ricade nella zona RD30 23.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

**LOTTO N. 1:** L'unità immobiliare risulta dichiarata in catasto dal 28/06/2002, data della sua costituzione, come di proprietà dell'attuale intestatario. Non sono intercorse modifiche alla titolarità dell'immobile dalla sua costituzione.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

**LOTTO N. 2:** Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **LOTTO N. 3:**

**Beni 4, 5 e 6:** Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**Bene 7:** Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata. Il bene è pervenuto all'esecutato in forza di decreto di trasferimento del 13.8.2010 rep. 230 racc. 2010, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 1.9.2010 al reg. gen. 14595 reg. part. 8399.

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per maggiori e più analitiche informazioni, gli immobili e la situazione edilizia sono descritti nella perizia redatta dall'Esperto, arch. Massimo Tassoni

(PEC: massimo.tassoni@archiworldpec.it, Tel. 340.7819846). depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Teramo e consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui siti internet [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), il cui contenuto, unitamente all'aggiornamento, è parte integrante del presente bando e che gli aggiudicatari non potranno sostenere di non conoscere.

## **DETERMINA**

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

### **A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

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

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;**
- 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 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

Si richiama, per completezza, anche quanto disposto nell'ordinanza di vendita:

“Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 571 c.p.c. SI STABILISCE, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART. 579 UL.CO. C.P.C.. **Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della 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 emerge il regime patrimoniale; in mancanza della produzione documentale predetta, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.

## **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 ai sensi dell'art. 12, nn. 4 e 5, D.M. 32/2015 cit.;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto che non

potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) gli indirizzi previsti all'art. 12, nn. 4 o 5, D.M. n.32/2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

### **3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

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

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima e di eventuali integrazioni.

### **4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI TERAMO PROC. ESECUT. IMM. RG. ES. 92/2018" acceso presso la Banca BdM S.p.A. (IBAN IT25 A054 2415 3000 0000 1000 972) con causale "Asta - lotto n. ..."; il bonifico di versamento della cauzione dovrà essere accreditato tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

### **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 eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; 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. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex

art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona sopra disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Se il delegato, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

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

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

#### **8) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **9) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **B) DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita; oltre al prezzo, dovrà essere versato un fondo spese (pari di regola al 15%) dovuto per il pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento;
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 e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Gli oneri fiscali di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, come disposto nell'ordinanza di vendita, sono a carico della procedura. 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. pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente **sessanta (60) giorni** prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- B. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web **www.astegiudiziarie.it**, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere

- sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- C. pubblicazione sui siti Internet **Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it e subito.it almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
  - D. campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali Social Media (Facebook e Instagram), a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita (obbligatoriamente per i primi tre tentativi di vendita) su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
  - E. pubblicazione **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - **sui quotidiani cartacei locali** individuati nella già menzionata convenzione e **sul sito [www.fallimenticaste.it](http://www.fallimenticaste.it)**, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

#### RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
- g) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- h) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

#### AVVERTE

- I. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- II. 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 degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara;

#### 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 e dal Gestore incaricato della vendita, Notartel S.p.A. (e-mail: [gestorevendite@notariato.it](mailto:gestorevendite@notariato.it); telefono 0636769500) secondo quanto indicato nel relativo portale; che il Professionista Delegato è anche Custode (Avv. Carlo Arfè: tel. 0861.245498 e-mail: [carlo.arfe@hotmail.it](mailto:carlo.arfe@hotmail.it)); che il CTU è l'arch. Massimo Tassoni (PEC [massimo.tassoni@archiworldpec.it](mailto:massimo.tassoni@archiworldpec.it), Tel. 340.7819846).

Teramo, li 7 maggio 2026

Il Delegato/Custode

Avv. Carlo Arfè

