TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 134/2025
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Flavio Conciatori

AVVISO DI VENDITA
1° ESPERIMENTO

L'**Avv. Sonia Luciani**, con studio in Teramo (TE), Corso De Michetti n. 64, tel. 3408663473, e-mail *sonialuciani76@gmail.com*, PEC *sonia.luciani@pec-avvocatiteramo.it*, nominata professionista delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 1 ottobre 2026, nella procedura in epigrafe, ai sensi degli artt.569, 570, 571, 573 e 591-bis c.p.c.,

AVVISA CHE

attraverso la piattaforma telematica ***www.gobidreal.it*** del gestore GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L.

il giorno 27 GENNAIO 2027 alle ore 16:00

avranno inizio l'apertura e l'esame delle offerte e, ricorrendone i presupposti, la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei beni immobili suddivisi nei due lotti identificati nella relazione di stima in atti e di seguito descritti.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale n. 5, 64020, scala A, piano 1.
Appartamento con ampio terrazzo al piano primo, oltre a garage e cantina al piano interrato, facenti parte di un complesso immobiliare in Bellante Stazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 381, Sub. 7, Categoria A2, Graffato no - Fg. 50, Part. 381, Sub. 33, Categoria C2, Graffato NO. Superficie 152,81 mq.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Il fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato nei primi anni '80. L'appartamento in oggetto presenta finiture riconducibili all'epoca della prima ristrutturazione, quali, ad esempio, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con vetro singolo, sanitari in ceramica. Nel complesso, la unità abitativa in oggetto, così come l'intero fabbricato appare in buono stato di conservazione; è stata realizzata una sufficiente manutenzione negli anni.
Destinazione urbanistica: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 50 - PARTICELLA: 381 STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale ZONA: B1 - Art. 24 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 94,6% DESCRIZIONE: Zona B - Territori urbani edificati Sottozona B1 - insediamenti consolidati ZONA: F2 - Art.28 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 0,7% DESCRIZIONE: Zona F Attrezzature ed impianti di interesse generale Sottozona F2 Verde privato ecologico ZONA: VB - Viabilità TIPO: Poligonale RICADE: 4,7% DESCRIZIONE: Viabilità STRUMENTO: VRF - Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie ZONA: VRF - Art.35 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 59,5% DESCRIZIONE: Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie STRUMENTO: SI - PTCP - Sistema Insediativo ZONA: B3 - Art. 18 P.T.C.P. TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Insediamenti recenti in via di consolidamento STRUMENTO: AMB - P.R.P. ZONA: 8 - Ambito 8 TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Fiumi Tordino e Vomano ZONA: C1 - Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Trasformabilità condizionata. Vendita soggetta a IVA: NO. Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 102.000,00
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE (75%): € 76.500,00
CAUZIONE (10% DEL PREZZO BASE): € 10.200,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 O MULTIPLI.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale n. 7, 64020, scala B, piano 3.

Appartamento al piano terzo con fondaco e garage ai piani interrati facente parte di un complesso immobiliare in Bellante Stazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 381, Sub. 23, Categoria A2, Graffato no - Fg. 50, Part. 381, Sub. 40, Categoria C2, Graffato NO. Superficie 123,09 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato nei primi anni '80. L'appartamento in oggetto presenta finiture riconducibili all'epoca della prima ristrutturazione, quali, ad esempio, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con vetro singolo, sanitari in ceramica. Nel complesso, la unità abitativa in oggetto, così come l'intero fabbricato, appare in buono stato di conservazione; è stata realizzata una sufficiente manutenzione negli anni.

Destinazione urbanistica: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 50 - PARTICELLA: 381 STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale ZONA: B1 - Art. 24 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 94,6% DESCRIZIONE: Zona B - Territori urbani edificati Sottozona B1 - insediamenti consolidati ZONA: F2 - Art.28 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 0,7% DESCRIZIONE: Zona F Attrezzature ed impianti di interesse generale Sottozona F2 Verde privato ecologico ZONA: VB - Viabilità TIPO: Poligonale RICADE: 4,7% DESCRIZIONE: Viabilità STRUMENTO: VRF - Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie ZONA: VRF - Art.35 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 59,5% DESCRIZIONE: Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie STRUMENTO: SI - PTCP - Sistema Insediativo ZONA: B3 - Art. 18 P.T.C.P. TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Insediamenti recenti in via di consolidamento STRUMENTO: AMB - P.R.P. ZONA: 8 - Ambito 8 TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Fiumi Tordino e Vomano ZONA: C1 - Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Trasformabilità Condizionata. Vendita soggetta a IVA: NO. Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato senza titolo.

PREZZO BASE D'ASTA: € 84.000,00
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE (75%): € 63.000,00
CAUZIONE (10% DEL PREZZO BASE): € 8.400,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 O MULTIPLI.

Custode dei beni è il professionista delegato Avv. Sonia Luciani. La descrizione puntuale, la consistenza, la provenienza, lo stato di conservazione e di occupazione, le eventuali irregolarità e le condizioni urbanistico-edilizie e catastali risultano dalla relazione del **tecnico stimatore Geom. Corrado Di Filippo** depositata in atti, alla quale gli interessati sono espressamente invitati a fare riferimento. La relazione di stima e i suoi allegati saranno consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti di pubblicità indicati nel presente avviso.

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura.

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. Termine e modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica, **entro le ore 23:59 di MARTEDÌ 26 GENNAIO 2027**, giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte, seguendo il modulo ministeriale e le modalità di cui agli artt. 12 e seguenti del D.M. Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, nonché le istruzioni del "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche. Il deposito si perfeziona con la ricevuta completa di avvenuta consegna della PEC del Ministero della Giustizia.

Il file contenente l'offerta telematica e gli allegati deve essere trasmesso all'indirizzo PEC ministeriale *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, utilizzando una casella PEC per la vendita telematica abilitata secondo la disciplina regolamentare, ovvero, nei casi consentiti, una casella PEC ordinaria per l'invio dell'offerta firmata digitalmente.

L'offerta è redatta e cifrata mediante il software reso disponibile attraverso il portale ministeriale/gestore, nel rispetto delle specifiche tecniche applicabili. È dovuto il bollo telematico salvo esenzione. L'offerta può essere presentata dall'offerente medesimo, da uno dei coofferenti, dal legale rappresentante della società offerente (munito di visura camerale risalente a non oltre DIECI GIORNI), o dal procuratore legale ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c. Il presentatore deve

coincidere con l'offerente, salve le ipotesi di persona giuridica, procura speciale e pluralità di offerenti descritte nell'ordinanza; la presentazione da altri soggetti comporta l'inammissibilità.

2. Contenuto dell'offerta

L'offerta deve contenere: generalità complete, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile e recapiti dell'offerente; i dati dell'eventuale coniuge in comunione legale; l'indicazione del Tribunale di Teramo, del numero R.G.E. 134/2025, del lotto e del bene; l'indicazione del referente della procedura, della data e dell'ora di inizio della vendita; il prezzo offerto; il termine per il saldo, comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria; l'importo versato a Titolo della cauzione; la data, l'ora e il CRO/TRN del bonifico; l'IBAN del conto di addebito; l'indirizzo PEC utilizzato per l'invio e la ricezione delle comunicazioni ed eventualmente un numero di telefono mobile; la dichiarazione di aver preso piena visione della perizia di stima. Le informazioni non previste nei campi del modulo ministeriale dovranno risultare da apposito allegato.

Il prezzo offerto non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base: per il primo esperimento, € 76.500,00 per il lotto 1 ed € 63.000,00 per il lotto 2. Le offerte presentate per importi inferiori a tali soglie sono inefficaci.

Nell'ipotesi di pluralità di offerenti, deve essere allegata la procura degli altri coofferenti al soggetto abilitato alla presentazione, per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Per gli acquisti dei coniugi in comunione legale si applicano le specifiche prescrizioni dell'ordinanza in relazione alla dichiarazione congiunta, all'estratto autentico dell'atto di matrimonio o della convenzione matrimoniale e, ove necessaria, alla procura del coniuge non firmatario. Per minori e incapaci occorrono le autorizzazioni di legge.

3. Documentazione da allegare

Dovranno essere allegati in formato informatico: documento di identità e codice fiscale dell'offerente e, quando necessario, del coniuge e del soggetto rappresentante; contabile del bonifico della cauzione; dichiarazione di avvenuta presa visione della stima; procure, autorizzazioni giudiziali e dichiarazioni sul regime patrimoniale eventualmente necessarie; per persone giuridiche, visura camerale aggiornata non anteriore a dieci giorni e titoli dei poteri di rappresentanza; ogni ulteriore documento richiesto dal modulo ministeriale e dall'ordinanza. La procura del difensore e le procure dei coofferenti dovranno rispettare la forma richiesta dagli artt. 12 e seguenti D.M. 32/2015.

4. Cauzione e accredito

La cauzione è determinata nel **10% DEL PREZZO BASE D'ASTA**, anche qualora il prezzo offerto sia compreso tra l'offerta minima e quello base e dunque **€ 10.200,00 per il lotto 1 ed € 8.400,00 per il lotto 2, in relazione al primo esperimento**.

Il versamento deve essere effettuato esclusivamente mediante **bonifico bancario sul conto corrente acceso presso BDM BANCA, sede di Teramo, intestato alla procedura esecutiva R.G.E.n.134/2025, IBAN IT82 R054 2415 3000 0000 1002 916 con causale "ASTA".**

L'importo deve risultare effettivamente ACCREDITATO sul conto della procedura entro e non oltre le ore 9:00 del 27 gennaio 2027, a pena di inammissibilità. È onere dell'offerente disporre il bonifico con anticipo sufficiente. L'indicazione del solo ordine di pagamento non sostituisce l'accredito.

5. Irrevocabilità e svolgimento delle operazioni

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile. L'aggiudicazione potrà essere disposta anche in assenza di collegamento dell'offerente alla piattaforma. Le buste telematiche saranno aperte dal delegato alla data e all'ora indicate nel presente avviso; potranno assistere mediante collegamento, se autorizzati, esclusivamente le parti, i difensori, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi rispetto agli orari indicati non comportano invalidità delle operazioni. Gli offerenti saranno invitati a collegarsi al portale del gestore almeno trenta minuti prima dell'apertura, mediante messaggio alla PEC indicata nell'offerta, con estratto dell'invito trasmesso via SMS.

Il delegato verificherà la regolarità delle offerte e delle cauzioni, dichiarando inefficaci e inammissibili quelle non conformi. Il mero versamento della cauzione non consente la partecipazione in assenza di rituale ricezione dell'offerta telematica.

6. Unica offerta, pluralità di offerte, gara asincrona

In presenza di un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, il bene sarà aggiudicato. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base, ma non oltre il limite di un quarto, l'aggiudicazione avverrà secondo le condizioni dettate dall'ordinanza: nel primo esperimento, ove richiesto da creditori o debitore e vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore, il delegato disporrà nuovo esperimento alle medesime condizioni; in mancanza di tale situazione, prevarrà l'eventuale istanza di assegnazione del creditore formulata almeno al prezzo base, altrimenti seguirà l'aggiudicazione. Per gli esperimenti successivi, prevale l'eventuale istanza di assegnazione e, in sua assenza, l'unica offerta ammissibile.

In caso di più offerte ammissibili, si procederà immediatamente alla gara asincrona ex art. 573 c.p.c., con partenza dall'offerta più alta e durata di 24 ORE. Ciascun rilancio dovrà essere pari almeno a € 1.000,00 o suoi multipli. Le offerte in aumento presentate negli ultimi dieci minuti determineranno proroga automatica di ulteriori dieci minuti, reiterata sino a quando non perverranno rilanci nell'ultimo periodo. La deliberazione conclusiva avverrà entro il giorno successivo alla fine della gara, differita al primo giorno non festivo se necessario. In mancanza di rilanci, il migliore offerente è individuato prima in base al maggior prezzo e poi alla priorità temporale del deposito. Resta salva la prevalenza di istanze di assegnazione nelle condizioni indicate in ordinanza.

Le offerte successive alla chiusura della gara sono inammissibili. Ai non aggiudicatari la cauzione verrà restituita tramite bonifico sul conto di provenienza, di regola entro tre giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

7. Offerta per persona da nominare e assegnazione a favore di terzo

L'avvocato aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato, entro tre giorni dalla vendita, il nominativo della persona rappresentata e depositare procura speciale notarile in originale ovvero copia autentica di procura generale, conferita non oltre la data di vendita, secondo l'art. 583 c.p.c.

Il creditore assegnatario a favore di terzo deve indicarne il nominativo entro cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, producendo la dichiarazione di accettazione con firma autenticata e i necessari documenti relativi ai poteri e alle autorizzazioni; altrimenti il trasferimento sarà eseguito a favore del creditore medesimo.

B) DISCIPLINA DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, detratta la cauzione, con bonifico sul conto della procedura entro il termine da lui eventualmente indicato nell'offerta e, comunque, non oltre 120 giorni dall'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA. Il delegato comunicherà il computo degli oneri accessori e fiscali, da versare entro 60 giorni dalla comunicazione; ove tale comunicazione intervenga nei primi 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà versare complessivamente saldo e oneri entro i 120 giorni dall'aggiudicazione. Resta ferma la disciplina dei termini risultante dall'ordinanza.

In presenza di un creditore effettivamente titolare di privilegio fondiario ex art. 41 D.Lgs. 385/1993, previa verifica del delegato, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare direttamente al creditore il 70% del prezzo di aggiudicazione, ovvero la minor somma corrispondente al credito fondiario nei limiti applicabili, secondo le istruzioni del delegato, depositando tempestivamente la quietanza; il residuo sarà versato sul conto della procedura. L'eventuale finanziamento ipotecario dell'acquisto potrà essere coordinato con il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 585 c.p.c.; ricorrendo i presupposti indicati nell'ordinanza, la richiesta della banca di concordare la stipula può comportare la sospensione del termine di versamento per trenta giorni.

Le spese fiscali e gli oneri accessori legalmente posti a carico dell'aggiudicatario devono essere corrisposti secondo il conteggio e le indicazioni del delegato. L'aggiudicatario dovrà consegnare il modello di autodichiarazione ai fini antiriciclaggio, in bollo, insieme al saldo. L'omesso o tardivo versamento delle somme dovute comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, l'incameramento della cauzione e le ulteriori conseguenze di legge.

C) STATO DEI BENI, VINCOLI E CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche ai sensi del D.P.R. 380/2001, con pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, senza diritto a riduzione del prezzo, indennizzo o risarcimento per eventuali differenze di superficie.

La vendita forzata non è soggetta alla garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per tale motivo. Eventuali vizi, difformità, oneri urbanistici, costi per adeguamento degli impianti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore e altri oneri, ancorché occulti o non risultanti dalla perizia, non attribuiscono diritto a riduzioni del prezzo o risarcimenti nei termini precisati dall'ordinanza e dalla legge, essendosene tenuto conto nella valutazione del compendio.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove consentito e nei relativi presupposti, dell'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione/notifica del decreto di trasferimento, secondo la disciplina applicabile.

Il trasferimento avverrà libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni dei pignoramenti e sequestri cancellabili per ordine del Giudice, con cancellazione a cura e spese della procedura ai sensi dell'art. 586, comma 1, c.p.c. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione avrà luogo, salva rinuncia dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario su ordine del Giudice, a spese della procedura. Restano salvi i titoli opponibili accertati.

D) PUBBLICITÀ, DOCUMENTAZIONE E VISITE

L'ordinanza, il presente avviso, la perizia depurata dai dati sensibili, planimetrie, mappe, fotografie ed eventuali video/virtual tour saranno resi disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e su www.astegiudiziarie.it, anche nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente". È disposta altresì pubblicità, tramite Rete Aste Real Estate, su Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it e Subito.it, attraverso la campagna social Facebook e Instagram per il primo esperimento, nonché tramite Comunic'Arte sui quotidiani locali convenzionati e su www.fallimentieaste.it. Le forme pubblicitarie, i termini e i contenuti sono quelli prescritti dall'ordinanza del 1 ottobre 2026.

Le richieste di visita degli immobili potranno essere inoltrate UNICAMENTE tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Le visite saranno organizzate dal custode, anche mediante ausiliario, con modalità rispettose della riservatezza dei richiedenti, ordinariamente entro sette giorni dalla richiesta e previa eventuale consultazione del virtual tour pubblicato. Nel caso di immobili pericolanti e non visitabili per motivi di sicurezza, la visita potrà essere sostituita dal virtual tour.

Custode e professionista delegato: Avv. Sonia Luciani, C.F. LCNSNO76T61Z133A, studio in Teramo, Corso De Michetti n. 64, tel. 3408663473, email *sonialuciani76@gmail.com*, PEC *sonia.luciani@pec-avvocatiteramo.it*. Il custode può fornire agli interessati ulteriori informazioni sui beni, sul procedimento e sulle modalità di partecipazione.

E) AVVERTENZE FINALI

Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, sentito il debitore e nei presupposti di legge, può sospendere una sola volta il processo esecutivo fino a 24 mesi su istanza o con il consenso di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. Il rinvio della vendita è disposto soltanto nei termini e con le modalità previste dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c. La mancata pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche per causa imputabile ai creditori onerati può comportare l'estinzione ex art. 631-bis c.p.c. Avvenuta l'aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà o continuerà le operazoni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

Teramo, 21 novembre 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Sonia Luciani



Sonia Luciani
23/11/2026 23:13:01 UTC+0100