



## TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare N° 35/2015 R.E.

### AVVISO DI VENDITA

I Professionisti Delegati e Custodi, Avv.ti Francesco Paolo Foresta e Roberto Conte, entrambi con studio in Teramo, rispettivamente alla Via Giuseppe Bonolis n° 3 ed alla Via Filippo Masci n° 1, delegati dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all'intestata procedura esecutiva immobiliare,

- visti gli artt. 490, 503, 569 e ss. c.p.c., come modificati con D.L. 27.06.2015 n. 83, convertito con L. 132-2015, applicabili *ratione temporis*, al momento della fissazione di nuove vendite;
- visti i provvedimenti di delega emessi dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo con ordinanze del 19 Gennaio 2022 e del 31 Gennaio successivo nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 35/2015 R.E.;
- considerato che, allo stato, non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., escludendo sin d'ora la fissazione di nuove vendite con incanto;
- accertata la corrispondenza tra i diritti dei debitori indicati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti il verbale dell'incontro del 17 Dicembre 2020 *ex art. 47-quater* o.g. dell'ufficio procedure concorsuali ed esecuzioni forzate della Sezione Civile del Tribunale di Teramo e l'ordinanza di vendita "disciplina transitoria" pubblicati sul sito internet del Tribunale di Teramo ([www.tribunale.teramo.giustizia.it](http://www.tribunale.teramo.giustizia.it)) ed agli atti della presente procedura esecutiva immobiliare;
- vista la circolare dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e delle Procedure Concorsuali del 13 Aprile 2021;
- visto il provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo in data 31 Marzo 2021 con cui viene nominato il gestore della presente "vendita telematica asincrona";
- visto il provvedimento a firma dell'On. Presidente del Tribunale di Teramo e dei Giudici dell'Esecuzione del 14 Novembre 2024, prot. n° 3477/24/AC-5, così come dai medesimi integrato il 19 Novembre successivo;
- essendovi stata diserzione per tutti e tre degli esperimenti d'asta sinora espletati in relazione al compendio di cui in appresso e non essendo intervenuta aggiudicazione definitiva per i due successivamente tenutisi;
- visto il provvedimento emesso dall'On. Giudice dell'Esecuzione in data 25 Marzo 2025 con cui è stato disposto nuovo incanto per il lotto di seguito descritto (lotto "A") allo stesso prezzo dell'ultimo tentativo di vendita;
- visto l'art. 24, D.M. n° 32/2015;

### **RENDONO NOTO**

che tramite il portale internet del gestore della vendita [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), il giorno **18 Giugno 2025**, alle ore **11,00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

### **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

degli immobili in calce descritti:

### **LOTTO A**

**Diritti di piena proprietà (1/1) su FABBRICATO RESIDENZIALE DISPOSTO SU DUE LIVELLI DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 321 CON ANNESSO TERRENO DI MQ. 19203** in Teramo alla Contrada Sole – Frazione Miano, in discrete condizioni di uso e manutenzione; il piano terra risulta adibito a ristorante mentre il piano primo ad appartamento. Sono presenti inoltre annessi non dichiarati (piscina, chiosco adibito a bar, spogliatoi, doccia, magazzino ed area parcheggio antistante il fabbricato).

Il lotto, per come individuato nell'elaborato agli atti della procedura (ove è contraddistinto come "uno"), è censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Teramo al foglio 122, particella 878, Zc. 2, Categoria A7 e nel Catasto Terreni al foglio 122, particelle 350 (Qualità Seminativo arborato), 365 (Qualità Seminativo), 403 (Qualità Seminativo arborato),

582 (Qualità Vigneto), 866 (Qualità Seminativo arborato), 868 (Qualità Seminativo arborato), 841 (Qualità Seminativo), 843 (Qualità Seminativo), 844 (Qualità Seminativo arborato), 874 (Qualità Seminativo arborato), 911 (Qualità Seminativo arborato) ed al foglio 134, particella 175 (Qualità Seminativo).

**Prezzo base d'asta:** € 127.828,13

**Offerta minima per la partecipazione:** € 95.871,10

**Rialzo minimo:** € 2.500,00

#### **DETERMINANO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il

comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

- **L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it);**
- **come espressamente previsto 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., l'offerta**

**telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società 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.**

## 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo; 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 (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 (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 agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

## 3)DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

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

rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

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

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a “Tribunale di Teramo RG 35/2015 Es. Immobiliari”, acceso presso la “Banca Popolare di Bari S.p.A.” (IBAN: IT84J0542415301000001000702) con causale “Asta”; la cauzione dovrà essere versata 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’acquisito 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.

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

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

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell’offerta dall’aggiudicatario e non potrà comunque essere superiore a 120 giorni.

**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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
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 ed ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. anzidetto, 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. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;
4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. All'uopo, si avverte che, come specificato nell'ordinanza di vendita, l'importo dovuto per il pagamento di tali spese (voltura, registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli), viene determinato nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio ed impregiudicato il diritto alla restituzione di importi eventualmente versati in eccedenza.
5. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

**DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

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

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle

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

#### **RENDONO NOTO**

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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 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 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.

#### **AVVERTONO**

- 1. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- 2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
- 3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo;
- 4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

#### **INFORMANO**

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

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO A

#### **Diritti di piena proprietà (1/1) su FABBRICATO RESIDENZIALE DISPOSTO SU DUE LIVELLI DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 321 CON ANNESSO TERRENO DI MQ. 19203** in Teramo alla Contrada Sole –

Frazione Miano, in discrete condizioni di uso e manutenzione; il piano terra risulta adibito a ristorante mentre il piano primo ad appartamento. Sono presenti inoltre annessi non dichiarati (piscina, chiosco adibito a bar, spogliatoi, doccia, magazzino ed area parcheggio antistante il fabbricato).

Il lotto, per come individuato nell'elaborato agli atti della procedura (ove è contraddistinto come "uno"), è censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Teramo al foglio 122, particella 878, Zc. 2, Categoria A7 e nel Catasto Terreni al foglio 122, particelle 350 (Qualità Seminativo arborato), 365 (Qualità Seminativo), 403 (Qualità Seminativo arborato), 582 (Qualità Vigneto), 866 (Qualità Seminativo arborato), 868 (Qualità Seminativo arborato), 841 (Qualità Seminativo), 843 (Qualità Seminativo), 844 (Qualità Seminativo arborato), 874 (Qualità Seminativo arborato), 911 (Qualità Seminativo arborato) ed al foglio 134, particella 175 (Qualità Seminativo).

La situazione urbanistico/edilizia dei beni è la seguente:

- la costruzione del fabbricato è antecedente al 01/09/1967;
- non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri;
- non sono presenti diritti demaniali o usi civici;
- il fabbricato non risulta agibile.

Quanto ai titoli edilizi, si precisa che il fabbricato originario, presumibilmente, è stato edificato prima del 01/09/1967 e che successivamente è stato ristrutturato per adibirlo ad uso agrituristico con concessione edilizia n. 4772 del 16/05/1991 e reso abitabile in data 20/06/1992 con autorizzazione prot. n. 34451/92.

In data 14/07/2006 è stata presentata una Denuncia Inizio Attività per ristrutturazione e ampliamento del fabbricato, successivamente in data 28/02/2008 è stato rilasciato un Permesso di Costruire in variante essenziale alla stessa denuncia, PdC n. 9711, reso abitabile con certificato n. 44 del 21/03/2008. In data 11/06/2014 alla ditta proprietaria veniva notificato un'ordinanza di demolizione per opere realizzate in assenza di titoli relative all'ampliamento del locale ristorante, costruzione di una piscina con manufatto chiosco bar annesso, altri manufatti accessori, realizzazione di due aree adibite a parcheggio e cambio di destinazione d'uso del fabbricato rurale in ristorante. Successivamente è stato presentato un PdC in accertamento di conformità art. 36 D.P.R. 380/01, regolarmente approvato dal Comune di Teramo in data 20/03/2015 ma mai ritirato dal richiedente e per tale ad oggi le predette opere risultano abusive.

In ordine alle certificazioni energetiche ed alle dichiarazioni di conformità, si specifica che:

- non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE);
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico in data 12/03/2008;
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico in data 11/03/2008;
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico in data 11/03/2008.

In ordine allo stato occupazionale, si precisa che il fabbricato risulta occupato in forza di contratto di comodato non opponibile alla procedura. Il lotto sarà pertanto da considerarsi libero all'atto del decreto di trasferimento.

\*\*\*\*\*

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Teramo e come da Certificato di Destinazione Urbanistica n° 68/2025 rilasciato dal predetto Comune in data 29 Marzo 2025, il fabbricato e tutti gli appezzamenti di terreno sopra descritti ricadono nel P.R.G. del Comune di Teramo in zona G7, ART.XI.6 - ZONE G: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE E ALTRE AREE DI INTERESSE PUBBLICO: tali zone sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, salvo le zone G3, per la parte relativa alle attività integrative (monasteri, foresterie, oratori etc.), le zone G6, che possono anche essere attuate da privati, e le zone G7 (a verde privato), che, pur essendo di proprietà privata, rivestono interesse pubblico per la tutela dell'ambiente. Per tali zone, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, valgono le seguenti prescrizioni:

- G7, di tutela ambientale, a verde privato

Tali zone, di proprietà privata, sono destinate a tutela ambientale, e pertanto non sono utilizzabili per nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti all'interno di queste zone valgono le seguenti prescrizioni:

- qualora siano compresi fra le "abitazioni rurali di potenziale valore storico e/o ambientale" di cui all'Art.X.3, comma



12, o fra gli "Edifici e/o complessi isolati di interesse storico - artistico e/o documentario di cui all'Art.VI.3 (sottozona A-E), gli interventi dovranno seguire le prescrizioni dettate da tali Articoli;

- negli altri casi potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia, con un incremento una tantum non superiore al 20% della Su nel rispetto delle distanze minime dalle strade, dai confini, e dai fabbricati previste dalle presenti norme. Nel caso di sopraelevazione è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica.

Per gli edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:

- esercizi pubblici (bar, trattorie, ristoranti, etc.);
- alberghi e attrezzature ricettive;
- attrezzature sportive private e relativi servizi igienici con incremento massimo di mq. 70,00 della Su;
- usi vari di tipo diffusivo.

Per gli edifici di cui agli Artt.X.3 comma 12 e VI.3 i cambi di destinazione d'uso sono ammessi se compatibili con le prescrizioni dettate da tali Articoli, e con le modalità previste dal precedente Art.III.8.

Secondo quanto previsto nei precedenti Articoli VII.6, VIII.10, VIII.5, VIII.8, le aree G7 comprese all'interno dei perimetri delle sottozone B3, B3F, C3, C3F, contribuiscono al calcolo della Su complessiva realizzabile in tali sottozone, detratta l'eventuale Su relativa ad edifici già esistenti nelle stesse aree G7.

Le altre zone G7 possono essere computate ai fini dell'edificabilità in territorio agricolo nel caso in cui concorrano con terreni già ricadenti in zona E alla definizione dell'unità minima aziendale prevista dalle norme del precedente Capitolo X.75 L'eventuale nuova edificazione dovrà comunque essere realizzata in aree all'esterno della zona G7, ma all'interno della stessa Unità di Paesaggio così come definite nelle tavole B04 allegata al presente piano.

Qualora l'azienda dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno della zona G7, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita sulla base di uno "Studio di Compatibilità Ambientale" redatto ai sensi dell'Art. 8 delle N.T.C. del vigente P.R.P., in relazione alle caratteristiche paesaggistiche dell'ambito e dell'Unità di Paesaggio, in luoghi non in contrasto con le stesse, rispettando le visuali sulle emergenze paesaggistiche e storico-documentali, e la disciplina per la tutela dei crinali e dei con visuali prevista dal PTP.

Nella suddetta evenienza la superficie aziendale minima dovrà essere pari a 3,0 ha..

L'accorpamento di superfici per il raggiungimento della superficie minima e per il calcolo della volumetria ammissibile stabilita, sarà consentito solo per particelle catastali contigue e potrà praticarsi esclusivamente sulla base di positiva verifica dello "Studio di Compatibilità Ambientale".

I manufatti edilizi, in ciascuna azienda agricola, dovranno essere localizzati in maniera aggregata al fine di realizzare la massima concentrazione possibile.

Le superfici utili complessive consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali edifici già destinati ad uso residenziale di proprietà del richiedente, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento, o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento, nonché degli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 23.03.2006 ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento o cambiamento di destinazione d'uso.

Per la viabilità che attraversa le aree G7, non classificata come al Titolo III delle Norme del PTP, si dovrà in generale evitare di modificarne le caratteristiche del tracciato. La viabilità vicinale e poderale esistente, non dovrà essere, modificata nelle caratteristiche del tracciato e della sezione, negli elementi di arredo residui. Dovrà essere evitata la pavimentazione delle stesse con conglomerati bituminosi o cementati, e del caso rimossa e sostituita, limitatamente alla viabilità con utilizzo carrabile a servizio di insediamenti non diversamente accessibili, con l'impiego di bitumi a basso impatto, contenimento di sterri e riporti.

Nella zona G7 è ammessa la realizzazione di modesti manufatti connessi alla conduzione del fondo anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Tali manufatti potranno essere realizzati esclusivamente su fondo della superficie uguale o superiore a mq. 3.000, se integralmente ricadente nella zona G7 e posseduto dai soggetti richiedenti alla data del 16/07/2003. E' consentita la realizzazione di un unico annesso per ogni fondo, con superficie utile uguale o inferiore a 25 mq. ed altezza interna massima e/o media pari a m. 3,50 realizzato con strutture murarie in pietra locale o intonacate e/o prefabbricate in legno e copertura a capanna in coppi. Detto intervento sarà subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto.

\*\*\*\*\*

Il lotto posto in vendita è pervenuto alla parte eseguita a seguito di:

- 1) atto di compravendita per Notar Andrea Costantini del 26 Maggio 1987, rep. n° 28872, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo il 16 Giugno successivo al n° 5518 Reg. Part.;

- 2) dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Teramo il 1° Ottobre 1998, n° 69 vol. 457, trascritta a Teramo il 3 Marzo 2000 al n° 1814 Reg. part.;
- 3) dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Teramo il 24 Giugno 2009, n° 10 vol. 558/9, trascritta a Teramo il 12 Ottobre 2009 al n° 10265 Reg. Part.;
- 4) dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Teramo il 12 Ottobre 2012, n° 1049 vol. 9990/12, trascritta a Teramo il 12 Aprile 2013 al n° 3771 Reg. Part..

Per le successioni di cui sopra risultano trascritte le accettazioni tacite dell'eredità come da note di trascrizione seguenti:

- relativamente alla dichiarazione di successione *sub* 1), nota di trascrizione dell'8 Luglio 2021, n° 10765 Reg. Gen. e n° 7842 Reg. Part.;
- relativamente alla dichiarazione di successione *sub* 2), nota di trascrizione dell'8 Luglio 2021, n° 10766 Reg. Gen. e n° 7843 Reg. Part.;
- relativamente alla dichiarazione di successione *sub* 3), nota di trascrizione dell'8 Luglio 2021, n° 10767 Reg. Gen. e n° 7844 Reg. Part.; con riferimento a quest'ultima, si precisa che nella relazione notarile integrativa a firma del Notaio Andrea Galleri del 7 Ottobre 2021, depositata agli atti della procedura esecutiva in data 11 Ottobre 2021, risulta erroneamente indicata la data di apertura di successione (più precisamente, la data di morte del dante causa della parte eseguita viene indicata nel 27 Luglio 2012 in luogo di quella corretta del 27 Febbraio 2012, come si evince dalle note di trascrizione).

\*\*\*\*\*

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente bando, sul sito internet [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it), nonché sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it), e sul portale delle vendite pubbliche.

Gli scriventi delegati alla vendita sono anche custodi dei beni oggetto di esecuzione.

Il C.T.U. è il Geom. Mario Maurizio Nori, con studio in Teramo alla Via Cona n° 48 (tel.: 0861 240143 - indirizzo di posta elettronica certificata: [mariomaurizio.nori@geopec.it](mailto:mariomaurizio.nori@geopec.it)).

\*\*\*\*\*

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., stante quanto disposto dall'III.mo G.E. con provvedimento del 09.10.2018, il professionista delegato, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederà ad acquisire, ove non in atti, la certificazione/attestato di qualificazione energetica. I relativi costi saranno posti a carico dell'aggiudicatario il quale, altresì, rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. N. 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c., le eventuali spese condominiali graveranno sull'aggiudicatario per l'anno in corso e per l'anno antecedente al decreto di trasferimento.

Il numero di inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ove è pubblicato il presente avviso è 4363190.

Teramo, li 31 Marzo 2025

**I professionisti delegati e custodi**

**Avv. Francesco Paolo Foresta**

**Avv. Roberto Conte**