

## **TRIBUNALE DI TERAMO-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice Dott.ssa Ninetta D'Ignazio**

**Proc. Esec. 185/2023 R.G.E.I.**

**Custode giudiziario e Delegato alle vendite: Avv. Lara Massucci**

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

#### **PRIMO ESPERIMENTO**

Il professionista delegato – custode Avv. Lara Massucci (C.F.: MSSLRA91H43I348Z), con studio in Nereto (TE) alla Via Vittorio Veneto n. 57 (PEC: lara.massucci@pec-avvocatiteramo.it – Mail: lara.massucci@studiomassucci.it – Tel. 0861/810094), delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo, Dott.ssa Ninetta D'Ignazio, al compimento delle operazioni di vendita e delle attività ad esse connesse, con ordinanza del 05/08/2025

#### **AVVISA CHE**

tramite il portale internet del gestore della vendita **EDICOM FINANCE S.R.L.** (<https://www.gruppoedicomspa.it/>) il giorno **mercoledì 03 dicembre 2025 alle ore 15:30**, avrà inizio, presso lo studio del Professionista Delegato referente della procedura esecutiva, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

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

degli immobili ubicati in Roseto degli Abruzzi (TE) alla Contrada Solagna, Località Frischia snc, di seguito descritti come da perizia e da appendice alla perizia dell'Arch. Gianfranco Marini, depositate rispettivamente in data 10/12/24 e in data 12/09/25, cui per eventuali chiarimenti ed integrazioni si rimanda integralmente e disponibili, in un unico file, per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet successivamente individuati nella sezione "[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE".

#### **LOTTO UNICO**

Fabbricato in stato di abbandono con annessi e appezzamento di terreno di forma irregolare avente superficie complessiva di mq. 9.627, il tutto sito in Roseto degli Abruzzi (TE) in Contrada Solagna, località Frischia, in zona collinare con prevalente esposizione a nord-ovest. Il compendio immobiliare confina a giro con altra proprietà di cui in Catasto del Comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio 25 p.lla 387, p.lla 383, p.lla 385, p.lla 389, p.lla 391, p.lla 413, p.lla 284, p.lla 424, p.lla 412, p.lla 414, p.lla 332, p.lla 400, p.lla 287, p.lla 294, p.lla 458 salvo se altri e/o variati.

Il Lotto Unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1:** Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su fabbricato in stato di abbandono ad un solo piano fuori terra in pessimo stato manutentivo, privo di infissi, impianti e finiture, avente una superficie commerciale di circa mq. 117 e consistenza di 6,5 vani, sito in Roseto degli Abruzzi (TE) in Contrada Solagna, località Frischia, in posizione collinare a circa 3,5 km di distanza dal centro della cittadina.

**Identificazione catastale:** Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25, part. 393, sub. 1, Zc. 2, piano T, cat. A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 133, rendita catastale € 453,19.

**Destinazione urbanistica:** Dalla perizia del CTU emerge che in base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) la particella sulla quale insiste il fabbricato in procedura, ricade in Zona E - Sottozona "E1- "Agricola normale", regolata

dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Confini:** Dalla perizia del CTU emerge che il fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare confina a giro con altra proprietà di cui in Catasto al Foglio 25 del Comune di Roseto degli Abruzzi, p.lla 389 e p.lla 391, stessa proprietà p.lla 285 (porzione di strada), stessa proprietà p.lla 392, salvo se altri e/o variati.

**Diritti:** L'immobile viene posto in vendita per diritti reali pari alla piena proprietà 1/1. Si specifica che il debitore è in regime patrimoniale di comunione dei beni.

**Descrizione:** Dalla perizia del CTU risulta che il bene immobile è costituito da un vecchio fabbricato in stato di abbandono ad un solo piano fuori terra, con struttura portante in muratura (blocchi di cemento) e copertura a due falde in laterocemento con manto in tegole. Il fabbricato risulta dotato di un'area di corte di circa mq. 356, in parte delimitata da recinzione e si presenta attualmente in notevole stato di degrado in pessimo stato manutentivo, privo di infissi, impianti e finiture, avente una superficie commerciale di circa mq. 117 e consistenza di 6,5 vani.

**Stato di conservazione:** Dalla perizia del CTU emerge che il bene immobile consiste attualmente in un vecchio fabbricato rurale, attualmente in stato di abbandono e in pessimo stato manutentivo, privo di infissi, impianti e finiture.

**Stato di occupazione:** Dalla perizia del CTU l'immobile risulta attualmente **libero**. All'interno del fabbricato e sull'area di corte esterna sono presenti un container in metallo ed alcuni materiali tra cui anche alcune lastre di cemento amianto (eternit) che, a seguito di campionamento, dovranno essere smaltiti e conferiti ad apposita discarica.

**Regolarità edilizia:** Per quanto è stato possibile accertare dal perito Arch. Gianfranco Marini, a seguito di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), il fabbricato in oggetto è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967 e successivamente oggetto di opere di ristrutturazione autorizzate con Concessione Edilizia n. 6/92 del 16/01/1992 pratica n. 441/91.

Dalla perizia emerge che in sede di sopralluogo il perito ha riscontrato che, relativamente al bene immobile in oggetto, non sussiste la piena rispondenza tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi, per la diversa destinazione d'uso di alcuni locali e il diverso posizionamento di alcune tramezzature e aperture. Il perito ha verificato che le modifiche riscontrate relative alla mancanza della piena corrispondenza tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi, consistono in modifiche che possono essere sanate dall'aggiudicatario in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento. Sempre dalla perizia emerge che in aderenza al fabbricato, sul lato nord, è stata realizzata una tettoia coperta con lastre ondulate di cemento amianto (eternit), in assenza di titolo abitativo edilizio, che deve essere rimossa.

Nella perizia del CTU viene dato atto che in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune differenze e pertanto non sussiste la piena rispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale acquisita, necessita a tal riguardo una pratica di variazione per aggiornamento.

**Provenienza:** Dagli accertamenti eseguiti dal perito emerge che l'immobile è pervenuto all'esecutato con Atto di donazione Rep. n. 86151 Racc. n. 16427 dell'08/06/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/06/2006 n. Reg. Gen. 12128 e n. Reg. Part. 7106.

Dalla perizia del CTU emerge che per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta attualmente invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'appendice alla perizia del CTU, depositata in data 12/09/25 e pubblicata insieme alla stessa in un unico file, emerge che le unità immobiliari facenti parte del compendio

immobiliare in procedura distinte al Foglio 25 del Comune di Roseto degli Abruzzi al Catasto Terreni con p.lla 392 e al Catasto Fabbricati con la p.lla 393 sub. 1 e 2, entrambe derivanti dalla p.lla 308 dello stesso foglio, sono interessate da una costituzione di diritti reali a titolo gratuito - servitù di distanza derivante da scrittura privata autenticata in data 03/02/1993, Rep. 192086, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 18/02/1993 e al Reg. gen. 2157 e al Reg. part. 1878, opponibile all'aggiudicatario. Mediante tale scrittura privata la precedente proprietaria degli immobili in procedura sopra riportati, anche per gli aventi causa, consente alla proprietaria dei terreni confinanti distinti al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25 con le p.lle nn 303, 305, 307 e 309, la costruzione di un fabbricato a distanza inferiore a quella prevista dal P.R.G. e si impegna, nel caso di future costruzioni, a mantenere tra il detto edificio e quelle eventuali da realizzare, la distanza minima di mt. 20.

- **Bene N° 2:** Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su annessi agricoli e rurali per ricovero animali da cortile, a servizio del fabbricato adiacente (bene n. 1), attualmente in disuso e in pessimo stato manutentivo, di superficie commerciale pari a circa mq. 28, siti in Roseto degli Abruzzi (TE) in Contrada Solagna, località Frischia,

**Identificazione catastale:** Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25, part. 393, sub. 2, Zc. 2, piano T cat. C/6, classe 2, consistenza 23, superficie catastale mq. 28, rendita catastale € 36,82.

**Destinazione urbanistica:** Dalla perizia del CTU emerge che in base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) la particella sulla quale insiste il fabbricato in procedura, ricade in Zona E - Sottozona "E1- "Agricola normale", regolata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Confini:** Dalla perizia del CTU emerge che il fabbricato di cui fa parte la presente unità immobiliare confina a giro con altra proprietà di cui in Catasto del Comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio 25 del Comune di Roseto degli Abruzzi alla p.lla 389 e p.lla 391, stessa proprietà p.lla 285 (porzione di strada), stessa proprietà p.lla 392, salvo se altri e/o variati.

**Diritti:** L'immobile viene posto in vendita per diritti reali pari alla piena proprietà 1/1. Si specifica che il debitore è in regime patrimoniale di comunione dei beni.

**Descrizione:** La presente unità immobiliare consiste in degli annessi rurali per ricovero animali da cortile, ad un solo piano fuori terra, con struttura portante in blocchi di cemento e copertura in lastre ondulate di cemento amianto (eternit). L'immobile, di superficie commerciale pari a circa mq. 28 ed a servizio del fabbricato adiacente (bene n. 1), si presenta attualmente in stato di abbandono e di degrado.

**Stato di conservazione:** La presente unità immobiliare consiste in degli annessi rurali per ricovero animali da cortile, attualmente in stato di abbandono e in pessimo stato manutentivo.

**Stato di occupazione:** Dalla perizia del CTU l'immobile risulta attualmente **libero**.

**Regolarità edilizia:** Per quanto è stato possibile accertare dal perito Arch. Gianfranco Marini, a seguito di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), il fabbricato in oggetto è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967 e successivamente oggetto di opere di ristrutturazione autorizzate con Concessione Edilizia n. 6/92 del 16/01/1992 pratica n. 441/91.

**Provenienza:** Dagli accertamenti eseguiti dal perito risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato con Atto di donazione Rep. n. 86151 Racc. n. 16427 dell'08/06/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/06/2006 n. Reg. Gen. 12128 e n. Reg. Part. 7106.

Dalla perizia del CTU emerge che per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento 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 attualmente invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente

invariata.

Dall'appendice alla perizia del CTU, depositata in data 12/09/25 e pubblicata insieme alla stessa in un unico file, emerge che le unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare in procedura distinte al Foglio 25 del Comune di Roseto degli Abruzzi al Catasto Terreni con p.lla 392 e al Catasto Fabbricati con la p.lla 393 sub. 1 e 2, entrambe derivanti dalla p.lla 308 dello stesso foglio, sono interessate da una costituzione di diritti reali a titolo gratuito - servitù di distanza derivante da scrittura privata autenticata in data 03/02/1993, Rep. 192086, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 18/02/1993 e al Reg. gen. 2157 e al Reg. part. 1878, opponibile all'aggiudicatario. Mediante tale scrittura privata la precedente proprietaria degli immobili in procedura sopra riportati, anche per gli aventi causa, consente alla proprietaria dei terreni confinanti distinti al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25 con le p.lle nn 303, 305, 307 e 309, la costruzione di un fabbricato a distanza inferiore a quella prevista dal P.R.G. e si impegna, nel caso di future costruzioni, a mantenere tra il detto edificio e quelle eventuali da realizzare, la distanza minima di mt. 20.

- **Bene N° 3:** Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su area rurale di mq. 130, che di fatto consiste in una porzione della strada pubblica di accesso al compendio di beni in procedura, pavimentata in conglomerato bituminoso, in pessimo stato manutentivo, sito in Roseto degli Abruzzi (TE) in Contrada Solagna, località Frischia.

**Identificazione catastale:** Identificato al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25, part. 285, qualità area rurale, superficie mq. 130.

**Destinazione urbanistica:** Dalla perizia del CTU emerge che la particella di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25 con il mappale 285, in base al Piano Regolatore Generale del suddetto comune ricade per l'intera superficie in Zona E- Sottozona "E1- Agricola normale", regolata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Confini:** Dalla perizia del CTU emerge che il bene confina a giro con altra proprietà di cui in Catasto del Comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio 25, p.lla 391 e p.lla 413 (stessa strada), altra proprietà p.lla 284 e p.lla 424, p.lla 412 (stessa strada), stessa proprietà p.lla 393, salvo se altri e/o variati.

**Diritti:** L'immobile viene posto in vendita per diritti reali pari alla piena proprietà 1/1. Si specifica che il debitore è in regime patrimoniale di comunione dei beni.

**Descrizione:** Terreno area rurale di mq. 130, che di fatto consiste in una porzione della strada pubblica di accesso al compendio di beni in procedura, pavimentata in conglomerato bituminoso, in pessimo stato manutentivo.

**Stato di conservazione:** Dalla perizia del CTU emerge che la particella di terreno consiste di fatto in una parte della strada pubblica, pavimentata in conglomerato bituminoso, in pessimo stato manutentivo.

**Stato di occupazione:** Dalla perizia del CTU l'immobile risulta attualmente **libero**.

**Provenienza:** Dagli accertamenti eseguiti dal perito risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato con Atto di donazione Rep. n. 86151 Racc. n. 16427 dell'08/06/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/06/2006 n. Reg. Generale 12128 e n. Reg. Particolare 7106.

Dalla perizia del CTU emerge che per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento 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 attualmente invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla perizia del CTU non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici gravanti sul bene pignorato.

- **Bene N° 4:** Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su porzione di terreno di mq 1.750 facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza, sito alla località Frischia di Roseto degli Abruzzi, in posizione collinare, a circa 3,5 km di distanza dal centro della cittadina, con prevalente esposizione a nord-ovest e risulta coltivata a seminativo.

**Identificazione catastale:** Identificato al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25, part. 292, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 1.750, reddito dominicale 4,97, reddito agrario 6,78.

**Destinazione urbanistica:** Dalla perizia del CTU emerge che la particella di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25 con il mappale 292, in base al Piano Regolatore Generale del suddetto comune ricade per l'intera superficie in Zona E- Sottozona "E1- Agricola normale", regolata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Confini:** Dalla perizia del CTU emerge che il bene confina a giro con stessa proprietà in Catasto al Foglio 25 del Comune di Roseto degli Abruzzi p.lla 386 e p.lla 392, altra proprietà p.lla 332, e p.lla 400, p.lla 287, stessa proprietà p.lla 384, salvo se altri e/o variati.

**Diritti:** L'immobile viene posto in vendita per diritti reali pari alla piena proprietà 1/1. Si specifica che il debitore è in regime patrimoniale di comunione dei beni.

**Descrizione:** Porzione di terreno di mq 1.750 facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza sito alla località Frischia di Roseto degli Abruzzi, in posizione collinare, a circa 3.5 km di distanza dal centro della cittadina, con prevalente esposizione a nord-ovest e risulta coltivata a seminativo.

**Stato di conservazione:** La particella di terreno agricolo è ubicata in posizione collinare, con prevalente esposizione a nord-ovest e coltivata a seminativo. Una parte del terreno risulta temporaneamente occupata per la realizzazione del gasdotto Ravenna -Chieti, tratto San Benedetto del Tronto-Chieti- 7° Tronco Giulianova-Pineto.

**Stato di occupazione:** Dalla perizia del CTU emerge che in base al Decreto di Asservimento ed Occupazione Temporanea del 20/01/2023 del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica-Dipartimento Energia a seguito del rifacimento del metanodotto tratto San Benedetto del Tronto-Chieti- 7° Tronco-Giulianova-Pineto, una parte della particella di terreno, per circa mq. 1.022, risulta temporaneamente occupata per la realizzazione dei lavori. In base all'art. 9 del predetto Decreto di Asservimento ed Occupazione Temporanea del 20/01/2023 la facoltà di occupazione dei terreni è per un periodo di due anni a decorrere dalla data di immissione in possesso delle stesse aree, avvenuta in data 01/08/23.

**Provenienza:** Dalla perizia del CTU emerge che l'immobile è pervenuto all'esecutato con Atto di Donazione Rep. n. 86151 Racc. n. 16427 dell'08/06/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/06/2006 n. Reg. Gen. 12128 e n. Reg. Part. 7106.

Dagli accertamenti eseguiti dal perito si rileva che per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento 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 attualmente invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla perizia del CTU emerge che sul bene pignorato è presente una servitù coattiva di metanodotto, riguardante la condotta di metanodotto tratto San Benedetto del Tronto-Chieti- 7 °Tronco Giulianova-Pineto, in corso di realizzazione su una parte del terreno, costituita dal Ministero Ambiente e Sicurezza Energetica in data 20/01/23 Rep. 38835 e trascritta a Teramo in data 12/09/2024 al Reg. Gen. 14987 e al Reg. Part. 11181.

- **Bene N° 5:** Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su porzione di terreno di mq. 1.592 facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza sito alla località Frischia di Roseto

degli Abruzzi, in posizione collinare, a circa 3,5 km di distanza dal centro della cittadina, con prevalente esposizione a nord-ovest e risulta coltivata a seminativo.

**Identificazione catastale:** Identificato al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25, part. 384, Porz. AA, qualità uliveto, classe U, superficie mq. 1.000, reddito dominicale 5,94, reddito agrario 4,39 e part. 384, Porz. AB, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 592, reddito dominicale 4,28, reddito agrario 3,36.

**Destinazione urbanistica:** Dalla perizia del CTU emerge che la particella di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25 con il mappale 384, in base al Piano Regolatore Generale del suddetto comune ricade per l'intera superficie in Zona E- Sottozona "E1- Agricola normale", regolata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Confini:** Dalla perizia del CTU emerge che il bene confina a giro con altra proprietà in Catasto al Foglio 25 del Comune di Roseto degli Abruzzi p.lla 383, stessa proprietà p.lla 386 e p.lla 292, altra proprietà p.lla 287, stessa proprietà p.lla 388, salvo se altri e/o variati.

**Diritti:** L'immobile viene posto in vendita per diritti reali pari alla piena proprietà 1/1. Si specifica che il debitore è in regime patrimoniale di comunione dei beni.

**Descrizione:** Porzione di terreno di mq. 1.592 facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza sito alla località Frischia di Roseto degli Abruzzi, in posizione collinare, a circa 3,5 km di distanza dal centro della cittadina, con prevalente esposizione a nord-ovest e risulta coltivata a seminativo.

**Stato di conservazione:** Dalla perizia del CTU emerge che la particella di terreno agricolo è ubicata in posizione collinare, con prevalente esposizione a nord-ovest e risulta coltivata a seminativo. Una parte del terreno risulta temporaneamente occupata per la realizzazione del gasdotto Ravenna -Chieti, tratto San Benedetto del Tronto-Chieti- 7° Tronco Giulianova-Pineto.

**Stato di occupazione:** Dalla perizia del CTU emerge che in base al Decreto di Asservimento ed Occupazione Temporanea del 20/01/2023 del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica-Dipartimento Energia a seguito del rifacimento del metanodotto tratto San Benedetto del Tronto-Chieti- 7° Tronco-Giulianova-Pineto, una parte della particella di terreno, per circa mq. 682, risulta temporaneamente occupata per la realizzazione dei lavori. In base all'art. 9 del predetto Decreto di Asservimento ed Occupazione Temporanea del 20/01/2023 la facoltà di occupazione dei terreni è per un periodo di due anni a decorrere dalla data di immissione in possesso delle stesse aree, avvenuta in data 01/08/23.

**Provenienza:** Dalle verifiche effettuate dal perito risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato con Atto di Donazione Rep. n. 86151 Racc. n. 16427 dell'08/06/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/06/2006 n. Reg. Generale 12128 e n. Reg. Particolare 7106.

Dalla perizia del CTU risulta che per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento 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 attualmente invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla perizia del CTU emerge che sul bene pignorato è presente una servitù coattiva di metanodotto, riguardante la condotta di metanodotto tratto San Benedetto del Tronto-Chieti- 7° Tronco Giulianova-Pineto, in corso di realizzazione su una parte del terreno, costituita dal Ministero Ambiente e Sicurezza Energetica in data 20/01/23 Rep. 38835 e trascritta a Teramo in data 12/09/2024 al Reg. Gen. 14987 e al Reg. Part. 11181.

- **Bene N° 6:** Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su porzione di terreno di mq. 775 facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza sito alla località Frischia di Roseto degli Abruzzi, in posizione collinare, a circa 3,5 km di distanza dal centro della cittadina, con

prevalente esposizione a nord-ovest e risulta coltivata a seminativo.

**Identificazione catastale:** Identificato al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25, part. 386, Porz. AA, qualità uliveto, classe U, superficie mq. 200, reddito dominicale 1,19, reddito agrario 0,88 e part. 386, Porz. AB, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 575, reddito dominicale 4,45, reddito agrario 2,97.

**Destinazione urbanistica:** Dalla perizia del CTU emerge che la particella di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25 con il mappale 386, in base al Piano Regolatore Generale del suddetto comune ricade per l'intera superficie in Zona E- Sottozona "E1- Agricola normale", regolata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Confini:** Dalla perizia del CTU risulta che il bene confina a giro con altra proprietà in Catasto al Foglio 25 del Comune di Roseto degli Abruzzi p.lla 385, stessa proprietà p.lla 392, p.lla 292 e p.lla 384, salvo se altri e/o variati.

**Diritti:** L'immobile viene posto in vendita per diritti reali pari alla piena proprietà 1/1. Si specifica che il debitore è in regime patrimoniale di comunione dei beni.

**Descrizione:** Porzione di terreno di mq. 775 facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza sito alla località Frischia di Roseto degli Abruzzi, in posizione collinare, a circa 3,5 km di distanza dal centro della cittadina, con prevalente esposizione a nord-ovest e risulta coltivato a seminativo.

**Stato di conservazione:** La particella di terreno agricolo è ubicata in posizione collinare, con prevalente esposizione a nord-ovest e risulta coltivata a seminativo.

**Stato di occupazione:** Dalla perizia del CTU l'immobile attualmente risulta **libero**.

**Provenienza:** Dagli accertamenti eseguiti dal perito risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato con Atto di Donazione Rep. n. 86151 Racc. n. 16427 dell'08/06/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/06/2006 n. Reg. Generale 12128 e n. Reg. Particolare 7106.

Dalla perizia del CTU emerge che per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento 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 attualmente invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nella perizia del CTU non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

- **Bene N° 7:** Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su porzione di terreno di mq. 2.915 facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza sito alla località Frischia di Roseto degli Abruzzi, in posizione collinare, a circa 3,5 km di distanza dal centro della cittadina, con prevalente esposizione a nord-ovest e risulta coltivata in parte a seminativo e in parte ad uliveto.

**Identificazione catastale:** Identificato al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25, part. 388, Porz. AA, qualità uliveto, classe U, superficie mq. 2010, reddito dominicale 11,94, reddito agrario 8,82 e part. 388, Porz. AB, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 0905, reddito dominicale 2,57, reddito agrario 3,51.

**Destinazione urbanistica:** Dalla perizia del CTU emerge che la particella di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25 con il mappale 388, in base al Piano Regolatore Generale del suddetto comune ricade per l'intera superficie in Zona E- Sottozona "E1- Agricola normale", regolata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Confini:** Dalla perizia del CTU risulta che il bene confina a giro con altra proprietà in Catasto al Foglio 25 del Comune di Roseto degli Abruzzi p.lla 387, stessa proprietà p.lla 384, altra proprietà p.lla 287, p.lla 294 e p.lla 458 salvo se altri e/o variati.

**Diritti:** L'immobile viene posto in vendita per diritti reali pari alla piena proprietà 1/1. Si specifica che il debitore è in regime patrimoniale di comunione dei beni.

**Descrizione:** Porzione di terreno di mq. 2.915 facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza sito alla località Frischia di Roseto degli Abruzzi, in posizione collinare, a circa 3,5 km di distanza dal centro della cittadina, con prevalente esposizione a nord-ovest e risulta in parte coltivata a seminativo e in parte ad uliveto.

**Stato di conservazione:** Dalla perizia del CTU risulta che la particella di terreno agricolo è ubicata in posizione collinare, con prevalente esposizione a nord-ovest e risulta coltivata a seminativo in parte a uliveto. Una parte di terreno risulta temporaneamente occupata per la realizzazione del gasdotto Ravenna-Chieti, tratto San Benedetto del Tronto-Chieti- 7° Tronco Giulianova-Pineto.

**Stato di occupazione:** Dalla perizia del CTU emerge che in base al Decreto di Asservimento ed Occupazione Temporanea del 20/01/2023 del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica-Dipartimento Energia a seguito del rifacimento del metanodotto tratto San Benedetto del Tronto-Chieti-7° Tronco-Giulianova-Pineto, una parte della particella di terreno, per circa mq. 1607, risulta temporaneamente occupata per la realizzazione dei lavori. In base all'art. 9 del predetto Decreto di Asservimento ed Occupazione Temporanea del 20/01/2023 la facoltà di occupazione dei terreni è per un periodo di due anni a decorrere dalla data di immissione in possesso delle stesse aree, avvenuta in data 01/08/23.

**Provenienza:** Dagli accertamenti eseguiti dal perito risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato con Atto di Donazione Rep. n. 86151 Racc. n. 16427 dell'08/06/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/06/2006 n. Reg. Generale 12128 e n. Reg. Particolare 7106.

Dalla perizia del CTU emerge che per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento 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 attualmente invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla perizia del CTU emerge che sul bene pignorato è presente una servitù coattiva di metanodotto, riguardante la condotta di metanodotto tratto San Benedetto del Tronto-Chieti- 7 °Tronco Giulianova-Pineto, in corso di realizzazione su una parte del terreno, costituita dal Ministero Ambiente e Sicurezza Energetica in data 20/01/23 Rep. 38835 e trascritta a Teramo in data 12/09/2024 al Reg. Gen. 14987 e al Reg. Part. 11181.

- **Bene N° 8:** Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su porzione di terreno di mq. 2.465 facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza sito alla località Frischia di Roseto degli Abruzzi, in posizione collinare, a circa 3,5 km di distanza dal centro della cittadina, con prevalente esposizione a nord-ovest e risulta coltivata a seminativo.

**Identificazione catastale:** Identificato al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25, part. 392, Porz. AA, qualità uliveto, classe U, superficie mq. 1.438, reddito dominicale 8,54, reddito agrario 6,31 e part. 392, Porz. AB, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 1.027, reddito dominicale 7,96, reddito agrario 5,3.

**Destinazione urbanistica:** Dalla perizia del CTU emerge che la particella di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25 con il mappale 392, in base al Piano Regolatore Generale del suddetto comune ricade per l'intera superficie in Zona E- Sottozona "E1- Agricola normale", regolata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Confini:** Dalla perizia emerge che il bene confina a giro con altra proprietà in Catasto al Foglio 25 del Comune di Roseto degli Abruzzi p.lla 389, stessa proprietà p.lla 393, altra proprietà p.lla 414 e p.lla 332, stessa proprietà p.lla 292 e p.lla 386 salvo se altri e/o variati.

**Diritti:** L'immobile viene posto in vendita per diritti reali pari alla piena proprietà 1/1. Si

specifica che il debitore è in regime patrimoniale di comunione dei beni.

**Descrizione:** Porzione di terreno di mq. 2.465 facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza sito alla località Frischia di Roseto degli Abruzzi, in posizione collinare, a circa 3,5 km di distanza dal centro della cittadina, con prevalente esposizione a nord-ovest e risulta coltivata a seminativo.

**Stato di conservazione:** La particella di terreno agricolo è ubicata in posizione collinare, con prevalente esposizione a nord-ovest e risulta coltivata a seminativo.

**Stato di occupazione:** Nella perizia del CTU l'immobile risulta attualmente **libero**.

**Provenienza:** Dagli accertamenti eseguiti dal perito risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato con Atto di Donazione Rep. n. 86151 Racc. n. 16427 dell'08/06/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/06/2006 n. Reg. Generale 12128 e n. Reg. Particolare 7106.

Dalla perizia del CTU emerge che per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento 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 attualmente invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'appendice alla perizia del CTU, depositata in data 12/09/25 e pubblicata insieme alla stessa in un unico file, emerge che le unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare in procedura distinte al Foglio 25 del Comune di Roseto degli Abruzzi al Catasto Terreni con p.lla 392 e al Catasto Fabbricati con la p.lla 393 sub. 1 e 2, entrambe derivanti dalla p.lla 308 dello stesso foglio, sono interessate da una costituzione di diritti reali a titolo gratuito - servitù di distanza derivante da scrittura privata autenticata in data 03/02/1993, Rep. 192086, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 18/02/1993 e al Reg. gen. 2157 e al Reg. part. 1878, opponibile all'aggiudicatario. Mediante tale scrittura privata la precedente proprietaria degli immobili in procedura sopra riportati, anche per gli aventi causa, consente alla proprietaria dei terreni confinanti distinti al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 25 con le p.lle nn 303, 305, 307 e 309, la costruzione di un fabbricato a distanza inferiore a quella prevista dal P.R.G. e si impegna, nel caso di future costruzioni, a mantenere tra il detto edificio e quelle eventuali da realizzare, la distanza minima di mt. 20.

**Il prezzo base della vendita del Lotto Unico è pari ad Euro 47.500,00, con offerta minima di Euro 35.625,00.**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 1.500,00.

**Certificazioni Energetiche e dichiarazioni di conformità:** ove non presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), sarà onere dell'aggiudicatario produrlo in sede di decreto di trasferimento, se previsto per legge.

Sulle informazioni relative agli impianti ed alla loro conformità si rimanda alla perizia di stima che fa fede ai fini dell'aggiudicazione dei beni.

Per maggiori e più analitiche informazioni sullo stato di diritto e di fatto, sulle caratteristiche e sulla provenienza degli immobili pignorati, le difformità, le formalità pregiudizievoli gravanti, sulla situazione edilizia ed urbanistica, con particolare riguardo alle eventuali formalità non cancellabili dagli organi della procedura, su servitù, censo, livello e usi civici, si rimanda alla perizia, depositata in data 10/12/25 ed all'appendice alla relazione di stima, depositata in data 12/09/25 e pubblicata insieme alla stessa in un unico file, (specificando che il contenuto di entrambe è parte integrante del presente bando e che l'aggiudicatario non potrà sostenere di non conoscere) del **CTU Arch. Gianfranco Marini** (email: [mariniarchitetti@libero.it](mailto:mariniarchitetti@libero.it), PEC: [gianfranco.marini@archiworldpec.it](mailto:gianfranco.marini@archiworldpec.it), Tel. e Fax:

0861/887133), con studio in Sant’Omero (TE), in via Tario Rufo n. 62.

Il sottoscritto professionista delegato – custode

### **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 esclusivamente in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, ossia entro il **2 dicembre 2025, ore 23.59**.

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 depositate obbligatoriamente 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 e secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia:

#### **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).**

#### **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.ri 4 e 5, D.M. 32/2015 cit..

Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta

congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerga il regime patrimoniale; in mancanza 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.

**c)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo;

**d)** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita;

**e)** 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 simile) 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;

**f)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;

**g)** gli indirizzi previsti all'art. 12, nn.ri 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:

**a.** 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;

**b.** 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;

**c.** procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

**d.** 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;

**e.** dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita.

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

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **esclusivamente** con bonifico sul conto corrente intestato a **“Tribunale di Teramo Proc. Esec. nr. 185/2023 R.G.E.I”** acceso presso la **BdM Banca Gruppo Mediocredito Centrale, filiale di Nereto– Codice IBAN: IT11 P054 2476 9600 0000 1000 509 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**.

Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.

## **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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara nel 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 provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita; 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 (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), 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.).

Si precisa che 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.

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

## **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola circa al 15%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento sul conto corrente della procedura.

## **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**

Salvo quanto disposto alla voce "CONTENUTO DELL'OFFERTA", 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale).

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 termini per il saldo prezzo; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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.

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. 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 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.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, **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, 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 e dipendenze, adiacenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, usi e diritti. 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;

h) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet sopra individuati;

i) che le eventuali difformità catastali ed edilizie rilevate nelle perizie, ove consentito,

dovranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario. Il diniego totale o parziale della sanatoria delle difformità e/o degli abusi da parte del Comune e/o degli Enti competenti, non potrà essere oggetto di contestazioni di sorta alla procedura da parte dell'aggiudicatario. In difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a cura e spese dell'aggiudicatario; l) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **AVVERTE**

- che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- 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., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara;
- 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;
- che, avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati;
- che nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola a circa il 15%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento sul conto corrente della procedura, con restituzione delle somme che fossero state, eventualmente, versate in eccesso.

#### **INFORMA**

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;
- che ulteriori e più dettagliate informazioni potranno essere reperite presso il Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Lara Massucci (C.F.: MSSLRA91H43I348Z), con studio in Nereto (TE), alla Via V. Veneto 57 (PEC: [lara.massucci@pec-avvocatiteramo.it](mailto:lara.massucci@pec-avvocatiteramo.it) – Mail: [lara.massucci@studiomassucci.it](mailto:lara.massucci@studiomassucci.it) – Tel. 0861/810094);
- che l'elaborato peritale è stato redatto dall'**Arch. MARINI Gianfranco**, email: [mariniarchitetti@libero.it](mailto:mariniarchitetti@libero.it), PEC: [gianfranco.marini@archiworldpec.it](mailto:gianfranco.marini@archiworldpec.it) , Tel. E Fax: 0861 887133.

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

Nereto (TE) lì, 27 settembre 2025.

Massucci Avv. Lara  
Il Professionista Delegato  
(F.to digitalmente)