STUDIO LEGALE VALENTE
Valente Marsilii Coruzzi
Avvocati Associati
Viale Mazzini 6 - 64100 Teramo
Tel. 0861/250303 Fax 0861/255239

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare N. 340/2017 R.E.
G.E. DOTT.SSA NINETTA D'IGNAZIO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. Simona Valente con Studio in Teramo Viale Mazzini 6, (C.F. VLNSMN63B47L103R), e-mail: simona.valente@savlex.it, pec: simona.valente@pec-avvocatiteramo.it, recapito telefonico 0861/250303, cell. 337/342934, nominata Professionista Delegata e Custode Giudiziario dal G.E. del Tribunale di Teramo, Dott.ssa Ninetta D'Ignazio, con ordinanza del 25 giugno 2025

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – www.astetelematiche.it, il giorno **1 ottobre 2026,** alle **ore 15:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Dei seguenti beni:

LOTTO 2

Diritti pari ad ½ della p.p. (bene indiviso) sui beni siti in Nereto (TE) Via San Savino snc e precisamente:
Bene n. 4: fabbricato agricolo consistente in abitazione di tipo economico che si sviluppa su un solo piano fuori terra, avente consistenza pari a 3,5 vani catastali. L'immobile risulta composto da soggiorno, dispensa, wc e antistante portico sul lato ovest.
Anche se l'immobile risulta censito in C.F. come abitazione di tipo economico, di fatto non risulta di una camera.
Riportato in C.F. al fg. 2, p.lla 999 sub 1, Cat. A3, cl. 2, cons. 3,5 vani, sup. cat. 95 mq., Rendita € 131,95, PT.
Confini: Il bene immobile in procedura confina a Nord, a mezzo distacco con altra proprietà p.lla 1001, ad Est con altra proprietà p.lla 998, a Sud con altra proprietà p.lle nn. 1000, 1003 e 1004, ad Ovest con Via San Savino, salvo se altri o variati.
Regolarità edilizia: Il fabbricato in oggetto è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967 e presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nereto non risultano relativi titoli abilitativi edilizi.
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idrico.

Bene n. 5: fabbricato agricolo consistente in una rimessa, a servizio di un fabbricato di tipo economico. La parte dell'unità immobiliare riportata nella planimetria catastale, consistente in una tettoia con destinazione d'uso di "pollaio", di fatto non è più esistente.
Riportato in C.F. al fg. 2, p.lla 999 sub 2, cat. C6, cl. 2, cons. 47 mq., sup cat. 48 mq., Rendita € 53,4, P.T.
Confini: Il bene immobile in procedura confina a Nord, a mezzo distacco con altra proprietà p.lla 1001, ad Est con altra proprietà p.lla 998, a Sud con altra proprietà p.lle nn. 1000, 1003 e 1004, ad Ovest con Via San Savino, salvo se altri o variati.

Regolarità edilizia: Il fabbricato in oggetto è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967 e presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nereto non risultano relativi titoli abilitativi edilizi.
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Bene n. 6: porzione di terreno di mq. 2.100, facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza, in posizione collinare, a circa tre Km. dal centro del paese.
Censito in C.T. al fg. 1, p.lla 424, Qualità seminativo arborato, cl. 3, sup. 2100 mq., R.D. € 11,93, R.A. € 9.76.
Confini: il bene immobile confina a Nord con altra proprietà p.lla 31, ad Est con Via San Savino, a Sud con altra proprietà p.lla 425, ad Ovest con altra proprietà p.lla 1037, salvo se altri e/o variati.

Bene n. 7: porzione di terreno di mq. 540, facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza, in posizione collinare, a circa tre Km. dal centro del paese.
Censito in C.T. al fg. 1, p.lla 696, porzione AA, Qualità uliveto, cl. 2, sup. 508 mq., R.D. € 2,36, R.A. € 1,18; porzione AB, Qualità seminativo arborato, cl. 3, sup. 32 mq., R.D. 0,18, R.A, 0,15.
Confini: Il bene immobile confina a Nord con altra proprietà p.lla 697, ad Est con strada pubblica, a Sud con altra proprietà p.lla 695, ad Ovest con Via San Savino, salvo se altri e/o variati.

Bene n. 8: porzione di terreno di mq. 8360, facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza, in posizione collinare, a circa tre Km. dal centro del paese.
Censito in C.T. al fg. 2, p.lla 294, Qualità seminativo arborato, cl. 2, sup. 8360 mq., R.D. € 60,45, R.A. € 47,49.
Confini: Il bene immobile confina a Nord con altra proprietà p.lla 292, ad Est con Fosso Pazzano, a Sud con stessa proprietà p.lla 6, ad Ovest con stessa proprietà p.lla 1004, salvo se altri e/o variati.

Bene n. 9: porzione di terreno di mq. 3510, facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza, in posizione collinare, a circa tre Km. dal centro del paese.
Censito in C.T. al fg. 2, p.lla 6, Qualità seminativo arborato, cl. 2, sup. 3510 mq., R.D. € 25,38, R.A. € 19,94.
Confini: Il bene immobile confina a Nord con stessa proprietà p.lla 294, ad Est con Fosso Pazzano, a Sud con altra proprietà p.lle 382, 383 e 384, ad Ovest con altra proprietà p.lla 5, salvo se altri e/o variati.

Bene n.10: porzione di terreno di mq. 388, facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza, in posizione collinare, a circa tre Km. dal centro del paese.
Censito in C.T. al fg. 2, p.lla 998, Qualità seminativo, cl. 3, sup. 0388 mq., R.D. € 2,2, R.A. € 1,7.
Confini: Il bene immobile confina a Nord con stessa proprietà p.lla 1001, ad Est e Sud con stessa proprietà p.lla 1004, ad Ovest con stessa proprietà p.lla 999, salvo se altri e/o variati.

Bene n. 11: porzione di terreno di mq. 7, facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza, in posizione collinare, a circa tre Km. dal centro del paese.
Censito in C.T. al fg. 2, p.lla 1000, Qualità uliveto, cl. 2, sup. 0007 mq., R.D. € 0,03, R.A. € 0,02.
Confini: Il bene immobile confina a Nord con stessa proprietà p.lla 999, ad Est e Sud con stessa proprietà p.lla 1004, ad Ovest con stessa proprietà p.lla 1003, salvo se altri e/o variati.

Bene n. 12: porzione di terreno di mq. 715, facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza, in posizione collinare, a circa tre Km. dal centro del paese.
Censito in C.T. al fg. 2, p.lla 1001, Qualità seminativo, cl. 3, sup. 0715 mq., R.D. € 4,06, R.A. € 3,14.
Confini: Il bene immobile confina a Nord con altra proprietà p.lla 2, ad Est con altra proprietà p.lla 1004, a Sud con stessa proprietà p.lle 998 e 999, ad Ovest con Via San Savino, salvo se altri e/o variati.

Bene n. 13: porzione di terreno di mq. 63, facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza, in posizione collinare, a circa tre Km. dal centro del paese.
Censito in C.T. al fg. 2, p.lla 1003, Qualità uliveto, cl. 2, sup. 0063 mq., R.D. € 0,29, R.A. € 0,15.
Confini: Il bene immobile confina a Nord con stessa proprietà p.lla 999, ad Est e Sud con stessa proprietà p.lle 1000 e 1004, ad Ovest con Via San Savino, salvo se altri e/o variati.

Bene n. 14: porzione di terreno di mq. 9717, facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza, in posizione collinare, a circa tre Km. dal centro del paese.
Censito in C.T. al fg. 2, p.lla 1004, Qualità seminativo arborato, cl. 3, sup. 9717 mq., R.D. € 55,2, R.A. € 45,17.
Confini: Il bene immobile confina a Nord con altra proprietà p.lle nn. 2 e 291, ad Est con stessa proprietà p.lla 294, a Sud con alta proprietà p.lle nn. 5, 9 e 295, ad Ovest con Via San Savino, salvo se altri e/o variati.
I beni immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

PREZZO BASE D'ASTA: € 33.000,00

OFFERTA MINIMA pari al 75% del prezzo base d'asta: € 24.750,00

Offerta in aumento non inferiore a: € 1.500,00

Disponibilità: I beni risultano risultano attualmente occupati dal comproprietario, non esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA: In base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Nereto le particelle di terreno relative ai beni immobili in procedura ricadono in Zona E - "Zona agricola normale", regolata dall'Art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO 3

Diritti di 1/1 di piena proprietà (1/2 di p.p.+1/2 di p.p. – unificato lotto 5 della procedura n. 113/2018 - bene indiviso) su terreni siti in Corropoli (TE) C.da Montagnola – Viale Piano San Donato e precisamente:
Bene n. 15: Porzione di terreno di mq. 3580, in minima parte edificabile, facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza, a circa 700 metri dal centro del paese. La particella è ubicata in posizione collinare, con prevalente esposizione a nord-est e risulta in parte coltivata a uliveto, in parte allo stato incolto.
Censito in C.T. al fg. 16, p.lla 45, Qualità Seminativo, cl. 3, sup. 3580 mq., R.D. 23,11, R.A. 16,64
Confini: Il bene immobile confina a Nord con Fosso Gallerici, ad Est con altra proprietà p.lla 1130, a Sud con altra proprietà p.lla 46 e stessa proprietà p.lla 535, ad Ovest con altra proprietà p.lla 1071, salvo se altri e/o variati.
Trattasi di terreno agricolo, in minima parte edificabile, ricadente in base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Corropoli in parte in Zona F4 - "Parco territoriale", regolata dall'Art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione, in parte in Zona E4 - "Zona agricola di distacco e/o mitigazione degli impatti ambientali", regolata dall'Art. 66 delle Norme Tecniche di Attuazione ed in parte in Zona B1 - "Tessuto compatto", regolata dall'Art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Bene n. 16: porzione di terreno edificabile di mq 230, facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza, a circa 700 metri dal centro del paese. La particella è ubicata in posizione collinare, con prevalente esposizione a nord-est e risulta in parte coltivata a uliveto.

Censito in C.T. al fg. 16, p.lla 534, Porzione AA, Qualità Uliveto, cl. 1, sup. 0134 mq., R.D. 0,76, R.A. 0,38; fg. 16, p.lla 534, Porzione AB, qualità Seminativo, cl. 2, sup. 0096 mq., R.D. 079, R.A. 052.
Confini: Il bene immobile confina a Nord con stessa proprietà p.lla 542, ad Est con altra proprietà p.lla 1124, a Sud con altra proprietà p.lla 652, ad Ovest con stessa proprietà p.lla 535, salvo se altri e/o variati.
Trattasi di terreno edificabile, in posizione collinare, ricadente in base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Corropoli, in Zona B1 - "Tessuto compatto", regolata dall'Art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione, parte in zona E4 agricola di distacco e/o mitigazione degli impatti ambientali art. 66, parte in zona F4 parco territoriale art. 76. La particella, posta a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti, è sottoposta al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 nel testo vigente.

Bene n. 17: porzione di terreno edificabile di mq 660, facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza, a circa 700 metri dal centro del paese.
Censito in C.T. al fg. 16, p.lla 535, Qualità Uliveto, cl. 1, sup. 0660 mq., R.D. 3,75, R.A. 1,87.
Confini: Il bene immobile confina a Nord con stessa proprietà p.lla 45, ad Est con stessa proprietà p.lla 534 ed altra proprietà p.lla 46, a Sud con altra proprietà p.lla 1032, ad Ovest con altra proprietà 1071, salvo se altri e/o variati.
Trattasi di terreno edificabile, in posizione collinare, ricadente in base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Corropoli in Zona B1 - "Tessuto compatto", regolata dall'Art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Bene n. 18: porzione di terreno edificabile di mq 190, facente parte di un appezzamento di maggiore consistenza, a circa 700 metri dal centro del paese. La particella è ubicata in posizione collinare, con prevalente esposizione a nord-est e risulta in parte coltivata a uliveto.
Censito in C.T. al fg. 16, p.lla 542, Qualità Uliveto, cl. 1, sup. 0190 mq., R.D. 1,08, R.A. 0,54.
Confini: Il bene immobile confina a Nord con con altra proprietà p.lla 46, ad Est con altra proprietà p.lla 1124, a Sud e ad Ovest con stessa proprietà p.lla 534, salvo se altri e/o variati.
L'accesso all'appezzamento di terreno avviene mediante passaggio su terreno di altra proprietà.
Trattasi di terreno edificabile, in posizione collinare, ricadente in base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Corropoli in Zona B1 - "Tessuto compatto", regolata dall'Art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per i beni di cui ai nn. 16, 17 e 18, l'art. 35 del PRE del Comune di Corropoli prevede quanto segue: "La zona comprende le aree totalmente e densamente urbanizzate in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente. Si tratta di zone consolidate e sostanzialmente sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana ed in cui la dotazione di infrastrutture e di servizi è adeguata al fabbisogno dell'insediamento. Le opere si attuano attraverso intervento diretto e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono la formazione originaria del tessuto urbano. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, mutamento di destinazione d'uso. Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita. Gli usi consentiti sono: U1, U4, S1, S2, S3, S9, R5, R7, T3".

I beni immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.
Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sui beni pignorati.

PREZZO BASE D'ASTA: € 21.937,50

OFFERTA MINIMA pari al 75% del prezzo base d'asta: € 16.453,13

Offerta in aumento non inferiore a: € 1.000,00

Disponibilità: L'appezzamento di terreno risulta libero.

Note: per le caratteristiche degli immobili, le difformità e le formalità gravanti si rimanda alla C.T.U. a firma dell'Arch. Gianfranco Marini email: mariniarchitetti@libero.it, PEC: gianfranco.marini@archiworldpec.it, Tel. e Fax 0861 887133, con particolare riguardo alle difformità e alle eventuali formalità non cancellabili dagli organi della procedura.
Vendita non soggetta ad I.V.A.

Le visite saranno effettuate esclusivamente a seguito di apposita richiesta sul PVP.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita, rimandando comunque anche a quanto disposto nella relativa ordinanza:

A) **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 23:59 del 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**.

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.;
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 non 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 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:

- 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 notarile 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 dieci giorni, 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, ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c. II c.p.c. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena d'inammissibilità dell'offerta.
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:
Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "Tribunale di Teramo E.I. 340/2017", acceso presso la "Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella SCARL" (**IBAN: IT54T0847315302000000158162**) con causale "Asta"; la cauzione, fissata nel 10% del prezzo offerto, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 c. IV c.p.c. – entro le ore 9:00 del giorno della vendita, a pena d'inammissibilità. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% dell'offerta.
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.

5) 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 esecutati, 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; i professionisti delegati, referenti della procedura, verificata la regolarità delle offerte daranno 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 dai professionisti delegati referenti 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, i professionisti delegati referenti della procedura disporranno 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.).

6) TERMINI PER IL SALDO PREZZO:
In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non 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.

7) 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.

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

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

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (non 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.

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 ai delegati incaricati 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 dai delegati successivamente all'aggiudicazione. I delegati, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositeranno 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 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, 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, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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 trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

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'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. che, qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell' art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al Professionista Delegato fino al momento dell'inizio della gara;
3. che qualora non venga versata alla delegata 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.

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 dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Teramo, li 26 giugno 2026.

LA PROFESSIONISTA DELEGATA

Avv. Simona Valente

Fallimenti ASTE