TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 216/2024

G.E. dott. Flavio Conciatori

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
(III° tentativo di vendita)

Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Giuseppina Lolli

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI (3° ESPERIMENTO)

L'Avv. Giuseppina Lolli, con studio a Teramo in Corso De Michetti, 35, nominato Custode Giudiziario in data 28/10/2025 e Professionista Delegato in data 04/03/2026 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Conciatori presso il Tribunale di Teramo,

AVVISA

che tramite il portale internet del Gestore della vendita telematica Notartel spa, il giorno **30 SETTEMBRE 2026**, alle ore 15:00 avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di:

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

DEL SEGUENTE LOTTO UNICO (2° ESPERIMENTO DI VENDITA)

- Base d'asta: **€ 60.000,00**
- Offerta minima: **€ 45.000,00**
- **Cauzione: € 6.000,00**
- Rilancio minimo in caso di gara: **€ 1.000,00 o multipli**

Costituito da:

- **Diritti**: proprietà per la quota di 1/1.
- **Destinazione d'uso**: appartamento- civile abitazione.
- **Ubicazione**: Comune di Martinsicuro, censito al N.C.E.U. – Comune di Martinsicuro, Catasto FABBRICATI – Foglio 11 Particella 68 Sub. 5 Cat. A/3 Classe 2 consistenza 6,5 vani, Sup. catastale 148,00 mq, Rendita 271,91 Piano 2, località Martinsicuro, via Dei Colli 31. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Caratteristiche dell'unità immobiliare

- Appartamento ubicato nella zona collinare del comune di Martinsicuro e posto al piano secondo di una abitazione indipendente disposta su tre livelli.
- Superficie complessiva lorda: mq. 148,00.
- Composizione: ingresso, soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, ripostiglio, bagno, disimpegno e balcone.
- Diritti su porzioni comuni su vano scala, oltre annessi e connessi, pertinenze e accessori, nulla escluso.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto le difformità sono le seguenti: diversa distribuzione interna con presenza di nuovi divisori all'interno di una camera, al fine di ricavare un locale ad uso ripostiglio; le aperture verso l'esterno, lato est, pur essendo rappresentate, non vi è indicata la possibilità di uscita.

NORMATIVA URBANISTICA:

L'area ove insiste la porzione immobiliare oggetto di stima, ricade in virtù del Vigente PRG del Comune di Martinsicuro in: 100,00% in ZONA AG " Aree agricole - normato dell'Art. 39 delle N.T.A.; Vincolo idrogeologico normato dall'Art. 48 delle N.T.A. Si rimanda all'allegata Documentazione Urbanistica per i parametri urbanistici ed i dettagli di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA: L'unità immobiliare è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Martinsicuro: Nulla osta n.37 del 20.05.1964 a seguito di domanda per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione del 14/04/1964 Prot. n.1657 Pratica Edilia n.37.Licenza edilizia n.46 del 02.02.1968 per la sopraelevazione del 2° piano di un fabbricato di civile abitazione. L'immobile non risulta agibile. Per quanto è stato possibile accertare, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio in quanto le difformità sono le seguenti: diversa distribuzione interna con presenza di nuovi divisori all'interno di una camera, al fine di ricavare un locale ad uso ripostiglio; rimozione di alcuni tramezzi: uno nel corridoio e l'altro nel locale tinello/cucinino; realizzazione di gradini interni e nuovi divisori per locale adibito a studio; diversa destinazione d'uso di alcuni locali; così come meglio evidenziato nell'Allegato D "Documentazione comunale". L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:
Le caratteristiche costruttive del fabbricato e dell'unità immobiliare, risultano le seguenti:
Tipologia: Casa indipendente su 3 livelli a destinazione residenziale.
Fondazioni e Str. verticali: muratura di mattoni.
Pareti esterne: tamponature in laterizio intonacate e tinteggiate.
Pavimentazione interna: marmittone, solo in cucina gres porcellanato effetto legno.
Pareti interne: laterizio intonacato e tinteggiato.
Infissi esterni: in parte alluminio, in parte in legno con vetro singolo.
− Impianto elettrico ed idrico: presenti, apparentemente funzionanti da revisionare ed eventualmente adeguare.

− Impianto termico: stufa a pellet, apparentemente funzionante da revisionare ed eventualmente adeguare.
− Portoncino in legno.
− Ascensore: non presente.
Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:
Caratteristiche Ambientali: zona collinare;
Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: sufficiente;
Prossimità al verde: buona;
Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: i principali servizi commerciali ed amministrativi sono raggiungibili nel raggio di 2-4 km;
Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
Stato di Conservazione: quasi sufficiente;
Tipologia: Casa indipendente su 3 livelli a destinazione residenziale;
Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali.
Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
Stato di Conservazione: buono;
Grado delle rifiniture: Normali;
Piano: secondo;
Affaccio: ottimo, vista panoramica.

STATO CONSERVATIVO: L'intero edificio residenziale non di recente realizzazione, di cui la porzione immobiliare oggetto della presente relazione è parte, si presenta in quasi sufficienti condizioni manutentive, in quanto, sul lato nord, sono presenti infiltrazioni umide e distacco di intonaco in vari punti. L'unità immobiliare presenta uno stato conservativo buono, nello stato di fatto in cui si trova può essere utilizzata con pochi interventi di manutenzione ordinaria e di rifinitura.

STATO DI OCCUPAZIONE: Il compendio immobiliare risulta occupato dall'esecutato, unitamente alla propria famiglia composta dal coniuge e i due figli. All'interno della porzione immobiliare sono presenti beni mobili, arredi ed effetti personali.

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 termico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- L'offerta di acquisto potrà essere presentata esclusivamente in via telematica, **entro il giorno precedente a quello fissato dal G.E. per la vendita**, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. DM 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
- L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 comma 2 del c.p.c.
- Il soggetto presentatore dovrà, a pena di inammissibilità, coincidere con l'offerente salvo che l'offerente sia una persona giuridica, nel qual caso il presentatore potrà essere il procuratore speciale ovvero il legale rappresentante ovvero ricorra l'ipotesi di pluralità di offerenti congiuntamente, nel qual caso l'offerta dovrà essere presentata da uno degli offerenti.
- Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente da 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 da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alle ipotesi di pluralità di offerenti.
- Le offerte andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dal Capo III, Sezioni I e II del DM 32/2015, che di seguito si riportano:

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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) 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) il versamento della cauzione, fissata al 10% del valore a base dell'esperimento d'asta, dovrà risultare versato (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) **entro le ore 09:00 del giorno della vendita a pena di inammissibilità**. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

h) gli indirizzi previsti dai commi 4 o 5 dell'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, 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 presentata;*
- *copia 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 della 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, ovvero al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;*
- *procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;*
- *visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di 10 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.*

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI TERAMO – PROCEDURA ESECUTIVA IMM N. 216/2024 IBAN: IT02 K084 7315 3020 0000 0160 293, acceso presso la BCC Castiglione Messer Raimondo e Pianella, filiale di Teramo, con causale "Asta"; la cauzione, fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta (€ 6000,00), dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) entro le ore 09:00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità.
Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.

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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematica "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", dispone che il professionista delegato autorizzi alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati.

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.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

a) Se risulti un'unica offerta, inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- ove ciò sia richiesto dai creditori o dal debitore e ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; deve applicarsi in ogni caso la previsione di cui all'art. 506 comma 1, c.p.c.
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte.

- subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del miglior offerente, a meno che il prezzo finale sia inferiore al valore dell'immobile riportato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, sempre in assenza di istanze di assegnazione, ad aggiudicare l'immobile al miglior offerente, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in via gradata:

a) il maggior prezzo offerto;
b) la priorità temporale di deposito dell'offerta.

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.

Svolgimento della gara telematica asincrona

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sarà tenuta l'udienza per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.
Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.
Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore.
Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento.
Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti di 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 in giorno festivo, al primo successivo non festivo.

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal delegato della procedura, a chi avrà effettuato l'offerta più alta sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta e vi siano istanze di assegnazione.
All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.
Non verranno ritenute ammissibili offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

7. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui un 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.

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 eventualmente comprovanti i 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. L'importo del prezzo di aggiudicazione (corredato di oneri e dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione provvisoria ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a

titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro i suddetti termini, il G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione ferme le ulteriori conseguenze previste dalla legge.

2. 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 direttamente sul conto corrente della procedura esecutiva. 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.

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 mutuatane 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.

(C) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dal 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 45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore di servizi telematici sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata;

c. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, **almeno 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 con inserimento dei link di collegamento ai siti internet di cui ai punti precedenti;

d. pubblicazione **almeno 45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunicarte S.r.l., 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;

e. pubblicazione, per il primo esperimento di vendita effettivo, campagna pubblicitaria Social Media Marketing attraverso i principali Social Media (Facebook e Instagram), a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

RENDE NOTO

- che per gli immobili realizzati in violazione delle normative urbanistiche ed edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 Legge 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per tale 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, ove di ciò si sia tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del giudice ed a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 comma 1, c.p.c.;
- che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà avviata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario su ordine del Giudice;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nel presente avviso.

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 o con il consenso di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; 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 dal Giudice dell'Esecuzione.

INFORMA

- che le richieste di visita dell'immobile potranno essere effettuate tramite il portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/
- che gli offerenti possono ottenere ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica:
  ▪ dal Custode/Delegato alla vendita (referente della procedura) **Avv. Giuseppina Lolli**, c.f. LLLGPP67H44Z133A con Studio in Teramo in Corso De Michetti, 35, telefono 3388619058, email avvocatogiuseppinalolli@gmail.com, pec:giuseppina.lolli@pec-avvocatiteramo.it
  ▪ dal gestore incaricato della vendita **"Notartel spa"** sito internet https://www.notartel.it/notartel

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

Teramo, lì 02/08/2026

Il Professionista Delegato alla vendita
e Custode Giudiziario
Avv. Giuseppina Lolli

Avv. Giuseppina Lolli

Firmato digitalmente da: Giuseppina Lolli
Data: 02/08/2026 10:13:03