

**TRIBUNALE DI TERAMO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura Esecutiva n. 171/2025 R.G.E.**G.E. Dr.ssa Ninetta D'Ignazio**

L'**Avv. Romina Moro** (Cod. Fisc. MRORMN76T43L103E), professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 171/2025 R.G.E. visto il provvedimento di delega ex art. 591-bis c.p.c. del 13/05/2026, osserva le disposizioni di cui all'ordinanza di vendita, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 30 novembre 2026 dalle ore 15:30 e seguenti**, tramite il portale internet del gestore della vendita telematica, ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. (**www.astetelematiche.it**), avrà inizio l'esame delle offerte telematiche relative alla procedura di

VENDITA SENZA INCANTO**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

del seguente immobile:

LOTTO UNICO – costituito dal Bene n. 1: diritti pari alla piena proprietà**Prezzo base d'asta lotto unico € 100.447,22****Offerta minima 75% del prezzo base d'asta: € 75.335,41****Rilancio minimo: € 2.500,00 o multipli****CUSTODE**

Avv. Romina Moro (Cod. Fisc. MRORMN76T43L103E) indirizzo mail mororomina@libero.it - tel. 0861/1990450 mobile 340/7206381. Si specifica che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.



INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA, LOTTO UNICO

Bene N. 1 – Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Piazza Caduti di Nassiriya, 32, edificio B, interno 11, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1676, Sub. 149, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	56,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo. A livello di stato manutentivo, in sede di sopralluogo il generatore caldaia per il servizio riscaldamento e acqua calda sanitaria risulta essere non funzionante, si è osservato installato in sua prossimità un generatore del tipo "provvisorio". L'impianto termico e l'impianto idrico installati richiedono attività di controllo e manutenzione ordinaria e/o straordinaria. L'impianto elettrico presente risulta essere funzionante; è necessario eseguire sullo stesso attività di verifica e controllo secondo la legge vigente e manutenzione ordinaria e/o straordinaria. È presente allaccio rete gas per uso civile.		
Descrizione:	Appartamento posto all'interno di più ampia struttura condominiale sita in prossimità del litorale, più specificatamente nella zona Sud del Comune di Tortoreto, zona c.d. Lido, in posizione sostanzialmente centrale tra la via Lungomare Sirena e il tracciato ferroviario. L'appartamento si sviluppa su due livelli, rispettivamente al piano terzo ed al piano quarto (sottotetto) comunicanti per il tramite di una scala interna. L'intera struttura condominiale è posta in area costituita da un complesso di strutture simili a poca distanza dalla zona centrale del Lido. In prossimità del complesso condominiale in cui è inserito l'appartamento in oggetto risulta disponibile zona di parcheggio esterna. L'immobile è soggetto ad un regolamento condominiale.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero		

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla interrogazione del Servizio Informativo Territoriale messo a disposizione dal Comune di Tortoreto con particolare riferimento alla Consultazione Strumento Urbanistico del Comune di Tortoreto (TE), l'immobile oggetto della presente valutazione risulta ricadere almeno all'interno delle seguenti:

- Zona PRG B1.A Insediamenti intensivi ordinari.
- Piano Territoriale Provinciale (PTP): B3
- Microzonizzazione omogenea in prospettiva sismica (MOPS): SPI
- Piano regionale paesistico (PRP): D



- Paesaggistico: Vincolo Paesaggistico

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese al rilascio del C.D.U. da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Tortoreto (TE).

PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

L'immobile è allo stato libero ed è pervenuto alla debitrice in forza di atto di acquisto redatto dal Notaio Coppi Paolo, Repertorio 125277 Raccolta n. 22534 del 22/07/2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 28/07/2009 al nr. 12809 di registro generale e nr. 7833 di registro particolare.

CORRISPONDENZA CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto risulta presente documento Certificato di Agibilità n. 07/09.

L'immobile risulta essere stato edificato secondo i seguenti documenti allegati alla perizia ex art. 568 c.p.c. redatta dall'Ing. Danilo Barlafante:

- Permesso di Costruire N.97/2006 del Comune di Tortoreto
- Permesso di Costruire N.145/2008 del Comune di Tortoreto

Risulta inoltre presente presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto il documento:

- DIA prot. 28094 del 24 Nov. 2008

Sono presenti differenze nello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale ed alla documentazione dell'ultimo stato assentito presente presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto.

In particolare si sono rilevate differenti destinazioni d'uso dei singoli vani rispetto allo stato assentito e differenze nelle geometrie interne di suddivisione dell'immobile.

Dalle informazioni reperite in sede di accesso agli atti presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto, le difformità dell'immobile in oggetto potrebbero rivelarsi del tipo NON SANABILE.

Nella documentazione presente presso i preposti uffici del Comune di Tortoreto non è stato rinvenuto l'attestato di avvenuto deposito strutture presso il Genio Civile di Teramo.

Da valutare da parte dell'aggiudicatario lo stato della documentazione presente presso il Genio Civile.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese agli aggiornamenti e/o sanatorie presso tutti gli enti competenti per il compendio immobiliare di che trattasi.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA 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.

In ogni caso, per tutto quanto attiene alle indicazioni in merito alla regolarità urbanistica degli immobili ed alla conformità e regolarità degli impianti, si rinvia a quanto indicato nella perizia del **C.T.U. Ing. Danilo Barlafante**, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Si precisa come le spese per poter dotare gli immobili del certificato APE sono integralmente a carico dell'acquirente, il quale dovrà provvedere a consegnarlo prima dell'emissione decreto di trasferimento al professionista delegato, Avv. Romina Moro, presso il suo studio sito in Bel-lante (TE), alla Via Nazionale n. 119 (tel. 0861/1990450 – 340/7206381).

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

Le procedure competitive avverranno secondo il modello della vendita telematica asincrona di cui all'art. 24 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e, pertanto, le offerte potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. del sopra citato D.M. le cui disposizioni si intendono qui integralmente richiamate e trascritte.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate **in via telematica entro le ore 23.59 del 27/11/2026** ossia il giorno prima a quello fissato dal delegato per il loro esame (esclusi sabato, domenica e festivi).

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. Il presentatore dovrà necessariamente identificarsi con l'offerente a pena dell'inammissibilità dell'offerta.**

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

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).

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.

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.

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

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. 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.

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).

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.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. co. c.p.c. **Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.**

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.

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'offerta 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.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati, pena inammissibilità:

- a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b. procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè Avvocato;
- c. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- d. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. n. 227/2015);
- e. 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;
- f. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice Tutelare;
- g. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;



- h. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento, ad esempio, certificato del registro delle imprese e/o 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;
- i. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- j. dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEI BOLLI

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura al seguente **IBAN IT77L0847315302000000160955**, acceso presso la BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella, sede centrale di Teramo, intestato a Tribunale di Teramo - procedura n. 171/2025 RGE, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico per il versamento della cauzione, **con causale "ASTA", dovrà essere effettuato 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.

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..

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le



istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE VENDITE

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’acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull’offerta più alta, che **avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo**, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell’importo minimo stabilito dall’avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l’offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d’asta stabilito nell’avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all’offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.



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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario stabiliti per l'udienza di vendita telematica.

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c. a redigere **entro il giorno successivo alla scadenza del termine concesso per l'effettuazione della gara**, il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente all'elenco trasmessogli dal gestore, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del sito del gestore tramite accesso all'area riservata.

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 ai delegati **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.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA

DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà depositare nel fascicolo della cancelleria del Tribunale di Teramo e 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.



TERMINE PER IL SALDO PREZZO E PER IL VERSAMENTO DEGLI ONERI

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), oltre ad un **fondo spese**, pari di regola al **15%**, dovuto per il pagamento dei costi connessi al trasferimento dell'immobile nel termine indicato nell'offerta, **dovrà essere versato** entro il termine massimo di **giorni 120** dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione al professionista delegato), il delegato è tenuto a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; in caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale; **FISSA fin da ora il limite del 60% del ricavato ai fini della assegnazione diretta di cui all'art. 41 T.U.B..** In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, verrà dichiarata con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e sarà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Le vendite saranno soggette alle imposte indirette tra cui l'IVA, le imposte di registro, ipoteca-



rie e catastali, nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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, 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.

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 allegare alla propria domanda di partecipazione l'indicazione dell'istituto di credito mutuante ed 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 pre-detto 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.

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, dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di tutte le imposte dovute, mediante versamento, sempre nel



termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, di un fondo spese pari di regola al 15% 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 PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Le seguenti formalità pubblicitarie saranno curate dal professionista delegato:

a) pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia** ai sensi dell'art. 490 I co. c.p.c. e 631 bis c.p.c.. Le spese per la pubblicità sul Portale, pari ad Euro 100,00 a lotto, sono a carico del creditore procedente che curerà **al più presto e comunque non oltre 65 giorni** prima dell'esperimento di vendita inviando la ricevuta telematica di avvenuto pagamento (in formato xml) al Professionista Delegato, con l'avvertenza che l'omessa pubblicità sul Portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo è causa di estinzione del processo esecutivo ex art.631 bis c.p.c.. Il delegato depositerà detta ricevuta in allegato, solo al momento del deposito del verbale dell'esperimento di vendita.

b) Nel momento della pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche il Delegato, oltre ad allegare ai sensi dell'art. 490 II co. c.p.c., l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e copia della perizia, deve allegare le planimetrie e congrua documentazione fotografica che idoneamente raffiguri i beni, allegando singoli file per ogni planimetria e fotografia in formato .jpg, .tiff o .png. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti. **La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto**, per consentire - come in seguito si dirà - ai siti individuati ex art.490 II co. c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;

c) 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;

d) pubblicazione sui siti Internet **Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it e subito.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); detta pubblicazione sarà curata tramite il gestore della pubblicità Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. al fine di agevolare l'attività del professionista delegato ed avere una standardizzazione dell'inserzione, una cura tempestiva dell'eventuale rimozione dell'inserzione in relazione a vicende sospensive o estintive della vendita;

e) campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali Social Media (Facebook e Instagram), a cura di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita (obbligatoriamente per i primi tre tentativi di vendita)** su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, **almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto**;

f) 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.

Ogni ulteriore adempimento pubblicitario deve essere preventivamente autorizzato dal giudice. Per tutte le forme di pubblicità il delegato procederà ad inviare richiesta a ciascun gestore individuato **almeno sessantacinque (65) giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte secondo i canali di comunicazione approntati dai gestori stessi, con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione.

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 venduto 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.;
 - 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 con la presente ordinanza 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

che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto.



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;

dispone che il delegato, se il prezzo base d'asta scende sotto l'importo di € 15.000,00, riferisca a questo giudice e contestualmente allegghi - tramite SIECIC - la nota di trascrizione del pignoramento al fine di poter eventualmente provvedere alla chiusura ex art. 164 bis c.p.c.

INFORMA

che ulteriori e più dettagliate informazioni potranno essere reperite presso il Professionista Delegato e Custode **Avv. Romina Moro**, Via Nazionale n. 119, 64020 - Bellante (TE), C.so S. Giorgio n. 13 - Teramo, e-mail: mororomina@libero.it; pec: romina.moro@pec-avvocatiteramo.it; telefono 0861/1990450, mobile 340/7206381.

E', inoltre, possibile ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito dell'offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale **www.astetelematiche.it** o mediante il seguente recapito telefonico: **0586/20141**.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Bellante (TE), li 14/07/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Romina Moro

