STUDIO LEGALE
AVV. GIULIA PALESTINI
Via Nazionale Adriatica, 55
64026 – ROSETO DEGLI ABRUZZI (Te)
giulia.palestini@pec-avvocatiteramo.it

TRIBUNALE DI TERAMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 117/2025 RGE

III AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato-custode, ***Avv. Giulia Palestini***, con studio in Roseto degli Abruzzi (TE) alla Via Nazionale Adriatica, 55 (pec:giulia.palestini@pec-avvocatiteramo.it email. giulia.palestini1@gmail.com – cell. 366.5533645), delegata dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo, Dott.ssa Ninetta D'Ignazio, al compimento delle operazioni di vendita e delle attività ad esse connesse, con ordinanza del 11.03.2026;

AVVISA CHE

che tramite il portale internet del gestore della vendita **Notartel Spa** **www.astepubbliche.notariato.it** il giorno

MARTEDI' 19 GENNAIO 2027 ALLE ORE 15:00

avrà inizio (presso lo studio del Professionista Delegato, referente della procedura esecutiva), con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Diritti pari alla piena proprietà su: un opificio (accatastato prevalentemente come locale di stoccaggio merce), un terreno edificabile e un terreno agricolo tutti siti nel Comune di Controguerra, alla Contrada San Giovanni 5.

- **PREZZO BASE D'ASTA: 28.400,00=**
  - **OFFERTA MINIMA: 21.300,00= (pari al 75% del prezzo base d'asta)**
  - **Offerta in aumento in corso di gara non inferiore a € 1.500,00**

Descrizione

Il lotto unico è così costituito:

• **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S.Giovanni,5.

L'immobile originariamente era un opificio ma oggi è accatastato prevalentemente come locale di stoccaggio merce ed è distinto al catasto Fabbricati al Fg. 20, Part. 292, Sub. 9, Categoria C2; al Fg. 20, Part. 292, Sub. 10, Categoria C2; al Fg. 20, Part. 292, Sub. 11, Categoria C2 e al Fg. 20, Part. 292, Sub. 12, Categoria C6. La superficie convenzionale complessiva è pari a 675,00 mq così suddivisa: locale di deposito 228,00 mq; locale di deposito 212,00 mq; locale di deposito 59,00 mq; autorimessa 158,00 mq.L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada provinciale, con un cancello carrabile ed un ampio spazio antistante l'immobile stesso. Il fabbricato è ad un unico piano fuori terra (privo di piano interrato), completamente intonacato, con tinteggiatura di colore

STUDIO LEGALE
AVV. GIULIA PALESTINI
Via Nazionale Adriatica, 55
64026 – ROSETO DEGLI ABRUZZI (Te)
giulia.palestini@pec-avvocatiteramo.it

giallo sulla facciata esterna. L'accesso avviene con porta ed un ampia vetrata. Gli infissi, di colore bianco, sono in ottimo stato di manutenzione, il pavimento in cemento. Dal primo locale si accedono agli altri locali. La situazione attuale è completamente difforme dalle planimetrie catastali. Lo stato di manutenzione risulta buono tale da rendere l'immobile utilizzabile da subito. Da quanto emerso dalla perizia redatta dal CTu l'immobile è stato realizzato in assenza di titoli edilizi e pertanto adrà demolito (per un volume pari a 1865 metri cubi, da calcolarsi vuoto per pieno).

• **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S. Giovanni, 5 identificato al catasto Terreni al Fg. 20, Part. 293, Qualità Seminativo arborato, cl. 2, sup. 7 are e 68 ca, reddito dominicale euro 5,35, reddito agrario euro 4,36. Il terreno in oggetto è ha destinazione d'uso da P.R.E. "Zona Art.20F Zone artigianale - commerciale - residenziale esistenti e di nuovo impianto". Sono ammessi impianti artigianali e fabbricati a servizio dell'attività produttiva (magazzini depositi). La superficie convenzionale è pari a 768 mq.

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Controguerra (TE) - Contrada S. Giovanni, 5 identificato al catasto Terreni al Fg. 20, Part. 290, Qualità Seminativo arborato, cl. 2, sup. 79 are e 15 ca, reddito dominicale euro 55,18, reddito agrario euro 44,97. La superficie convenzionale è pari a 7915,00 mq. Il terreno in oggetto è ha destinazione d'uso da P.R.E. "Zona Art. A1 Zona agricola ". Il perito stimatore nel suo elaborato evidenzia che la particella risulta interclusa pertanto va costituita una servitù di passaggio, necessaria per la fruibilità del bene stesso. 11.872,50

Situazione edilizia ed urbanistica.

Il CTU nel suo elaborato fa presente che al Comune di Controguerra non è stato riscontrato nessun documento (Permesso a costruire, sanatoria, ecc...) relativo all'immobile censito al fg. 20 part.lla 292. Il perito ha reperito un permesso di costruire di un nuovo edificio rurale con caratteristiche della civile abitazione da realizzare su una particella non oggetto di esecuzione. Dalle ricerche effettuate del perito stimatore, si evince la seguente cronistoria: 1.03/02/1971 acquisto particella 144 fg.20 comune di Controguerra; 02.13/05/1972 rilascio licenza edilizia per la realizzazione di un fabbricato rurale di nuova costruzione sulla particella 144 (nel progetto è indicato il fabbricato che sarà successivamente accatastato come part.lla 291); 3.07/09/1998 decreto di trasferimento immobili part.lla 144 fg. 20 emesso dal tribunale di Teramo per una quota pari a 1/2 (nel decreto di trasferimento sono descritti la particella e l'edificio a tre piani fuori terra che insistono su di essa, non essendo menzionati altri fabbricati); 4.08/01/2002 decreto di trasferimento immobili emesso dal tribunale di Teramo per una quota pari a 1/2 (in questo atto di trasferimento si cita e descrive il fabbricato che diventerà part.lla 291, non conforme alla licenza edilizia ed il terreno su cui sorge l'abitazione ossia part.lla 144); 5.26/05/2003- Frazionamento della particella 144 ed inserimento in mappa (tipo mappale) di due fabbricati. Dalla particella 144 scaturiscono le part.lle 290,291,292,293 di cui le 291 e 292 dovevano essere inserite nel catasto urbano ma non è stato fatto. 6.29/08/2006 – Inserimento al catasto urbano e creazione dei vari subalterni. 7.19/02/2008 – Diversa distribuzione degli spazi interni e creazione di altri subalterni. 8.18/11/2011– Divisione e parziale demolizione: soppressione dei precedenti subalterni e creazione di altri, che risultano difformi rispetto all'attuale distribuzione interna. Pertanto l'immobile censito nel Comune di Controguerra al fg.20 pat.lla 292 risulta completamente abusivo.

STUDIO LEGALE
AVV. GIULIA PALESTINI
Via Nazionale Adriatica, 55
64026 – ROSETO DEGLI ABRUZZI (Te)
giulia.palestini@pec-avvocatiteramo.it

Stato di occupazione

Il deposito è libero da persone ma occupato da oggetti di vario genere. I terreni sono liberi.

Provenienze ventennali

Il bene è pervenuto all'esecutato (per diritti pari a 1/2) in virtù di decreto di trasferimento del Tribunale di Teramo, trascritto il 30.11.1999 al n. 9503 e per l'altra quota di 1/2 è pervenuto in virtù di altro decreto di trasferimento del Tribunale di Teramo, trascritto il 07.02.2002 al n. 1414 R.P.

Per maggiori e più analitiche informazioni sull'immobile pignorato e sulla situazione edilizia ed urbanistica si rimanda alla perizia (il cui contenuto è parte integrante del presente bando e che gli aggiudicatari non potranno sostenere di non conoscere) del **CTU Ing. Ciminelli Maria Eugenia**, con studio in Via Savini, 29 - 64100 - Teramo (TE), email meciminelli@hotmail.com, PEC mariaeugenia.ciminelli@ingpec.eu, Tel. 328.3673958.

DETERMINA

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

-A -

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

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

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

fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia

STUDIO LEGALE
AVV. GIULIA PALESTINI
Via Nazionale Adriatica, 55
64026 – ROSETO DEGLI ABRUZZI (Te)
giulia.palestini@pec-avvocatiteramo.it

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**.**

- **Si richiama, per completezza, anche quanto disposto dal G.E. con l'ordinanza di vendita:** *"Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 571 c.p.c.* ***SI STABILISCE, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNI-***

STUDIO LEGALE
AVV. GIULIA PALESTINI
Via Nazionale Adriatica, 55
64026 – ROSETO DEGLI ABRUZZI (Te)
giulia.palestini@pec-avvocatiteramo.it

CAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART. 579. UL.CO. C.P.C. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta".

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è 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 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:

STUDIO LEGALE
AVV. GIULIA PALESTINI
Via Nazionale Adriatica, 55
64026 – ROSETO DEGLI ABRUZZI (Te)
giulia.palestini@pec-avvocatiteramo.it

- 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;
- quando l'offerta è formulata da più persone: procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a **"Tribunale di Teramo E.I. 117/2025", acceso presso la "Banco Marchigiano" - filiale di Pineto - sul seguente IBAN: IT27X0849177000000260000873** con causale "***Asta***"; la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte, e comunque dovrà materialmente pervenire sul conto corrente di procedura entro e non oltre la data e l'orario indicato nel presente avviso affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al **10 per cento del prezzo offerto**.

5) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non 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; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; **qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15,00**

STUDIO LEGALE
AVV. GIULIA PALESTINI
Via Nazionale Adriatica, 55
64026 – ROSETO DEGLI ABRUZZI (Te)
giulia.palestini@pec-avvocatiteramo.it

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

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

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (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.

8) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

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

STUDIO LEGALE
AVV. GIULIA PALESTINI
Via Nazionale Adriatica, 55
64026 – ROSETO DEGLI ABRUZZI (Te)
giulia.palestini@pec-avvocatiteramo.it

- 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo ed ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. anzidetto, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di

STUDIO LEGALE
AVV. GIULIA PALESTINI
Via Nazionale Adriatica, 55
64026 – ROSETO DEGLI ABRUZZI (Te)
giulia.palestini@pec-avvocatiteramo.it

cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

-C-

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

a) la pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia, ove sanno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web **www.astegiudiziarie.it**, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;

c) pubblicazione **sui siti Internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it**, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);

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

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, 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

STUDIO LEGALE
AVV. GIULIA PALESTINI
Via Nazionale Adriatica, 55
64026 – ROSETO DEGLI ABRUZZI (Te)
giulia.palestini@pec-avvocatiteramo.it

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

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, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo;
4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

– che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica allo scrivente delegato alla vendita che è anche custode dei beni oggetto

di esecuzione, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;

- che le richieste di visita dell'immobile al Custode (Avv. Giulia Palestini, con studio in Roseto degli Abruzzi (TE) alla Via Nazionale Adriatica, 55 – mail: giulia.palestini1@gmail.com; pec: giulia.palestini@pec-avvocatiteramo.it – cell. 366.5633645) dovranno essere effettuate telefonicamente e/o tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'intersezione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Ulteriori informazioni possono essere richieste al Delegato (Avv. Giulia Palestini, con studio in Roseto degli Abruzzi (TE) alla Via Nazionale Adriatica, 55– pec: giulia.palestini@pec-avvocatiteramo.it), nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti e dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale
- La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso; la dispensa del Delegato dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica che dovrà essere fornito dall'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., stante quanto disposto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 09.10.2018, il professionista delegato, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederà ad acquisire, ove non in atti, la certificazione/attestato di qualificazione energetica. I relativi costi saranno posti a carico dell'aggiudicatario il quale, altresì, rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. N. 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni. Da ultimo, l'aggiudicatario dovrà far pervenire la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 585, 4° comma c.p.c. e dell'art. 22 D. Lgs. 21/11/2007 n. 231.

Roseto Degli Abruzzi (TE), il 03.11.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Giulia Palestini

Firmato digitalmente da
Giulia Palestini
C = IT