TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA
Ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.
Procedura Esecutiva n. 13/2016 R.G.E.
G.E. Dr.Flavio Conciatori

Le professionisti delegate nella procedura esecutiva immobiliare n. **13/2016 R.G.E**., **Avv. Raffaella Baccante** e **Dott.ssa Giuseppina Zizi**, visto il provvedimento di delega alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo in data **25/10/2026**

AVVISANO CHE

il giorno 27 gennaio 2027 con avvio alle ore 15:00, tramite il portale internet del gestore delle vendite **https://www.gobidreal.it** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili:

LOTTO N. 1:

Diritti di piena proprietà su fabbricato di civile abitazione da cielo a terra con annessa area esterna, siti in Comune di Teramo, Contrada De Contra.

Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra, disposto su 4 livelli, composto da:

P1S: garage, fondaco (Sub 8), ripostiglio, wc, 2 fondaci (Sub 9)

PT, appartamento con ingresso, soggiorno, cucina, bagni e antibagno, 3 camere, corridoio, bagno, balconi e portico

P1: appartamento con ingresso, soggiorno, cucina, bagni e antibagno, 3 camere, corridoio, bagno e balconi

P2/sottotetto: appartamento con ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, wc e 2 camere e balcone

Oltre vano scala comune ed area esterna di pertinenza ed area annessa (P.lla 407).

Identificati nel Catasto di Teramo:

Catasto FABBRICATI –.Foglio 74 Particella 231 Sub 6 BCNC (corte e vano scala) ai sub. 7-8-9-11

Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 7 Cat C/6, Classe 2, consistenza 28mq, piano S1, rendita € 54,94

Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 8 Cat A/2, Classe 3, consistenza 8,5 vani, piano: S1-T, rendita € 702,38

Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 9 Cat A/2, Classe 3, consistenza 8,5 vani, piano: S1-1, rendita € 702,38

Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 11 Cat A/2, classe 3, consistenza 6 vani, piano 2, rendita € 495,80
L'area su cui sorge il fabbricato è riportata al di **Catasto Fabbricati del Comune Teramo** al **foglio 74 p.lla 231** Ente Urbano Sup. 890 mq
Catasto TERRENI – Foglio 74 Particella 407 , Sem. Arbor., classe 3, Sup. 590, R.D. € 1,83 R.A. € 2,29

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area su cui insiste la palazzina e la residua area edificabile oggetto di stima, ricadono in virtù del vigente strumento urbanistico del Comune di Teramo in "Zona B2F – Zone parzialmente edificate nelle frazioni" di Completamento, normata dall'Art. VII.9 delle N.T.A. Nonché in zona:
-Piani di lottizzazione 21 Lottizzazione convenzionata con atto Rep. n. 82008 del 30/09/1991 Lottizzazione convenzionata con atto Rep. n. 82008 del 30/09/1991 (P.lla 407)
-Vincolo idrogeologico forestale VIF Vincolo idrogeologico forestale

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili di cui al presente lotto sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:
- Licenza di Costruzione n. 7086 del 20/03/1967;
- Certificato di Agibilità Parziale del 29/03/1971, fasc. 84, prot. n. 009980;
- Concessione Edilizia n. 1391/1 del 22/06/1981 e relativo Certificato di Abitabilità del 05/01/1982, fasc. 3, prot. n. 41232/81;
- Permesso di Costruire n. 8856 del 19/11/2004;
- Permesso di Costruire n. 9718 del 06/03/2008 per "Recupero ai fini abitativi del piano sottotetto".

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (Permesso di Costruire n. 9718 del 06/03/2008 per "Recupero ai fini abitativi del piano sottotetto") si rileva una sostanziale corrispondenza dei luoghi ad eccezione delle seguenti difformità:
- al piano seminterrato risulta non rappresentati alcuni gradini
- al piano sottotetto sui luoghi non risultano presenti alcune partizioni
- diversa destinazione uso del locale fondaco al piano sottostrada adibito a locale abitativo/taverna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili in procedura costituenti il LOTTO N. 1 risultano locati in forza di contratti di locazione come meglio specificati nell'elaborato peritale a cui si rimanda.
Il G.E., con provvedimento del 28/07/2026, ha rilevato che i contratti sono non opponibili alla procedura.

CORRISPONDENZA CATASTALE E REGOLARITA' EDILIZIA

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, si riscontra una sostanziale corrispondenza ad eccezione di lievi difformità:
-In planimetria al piano seminterrato risulta non rappresentati alcuni gradini
-Al piano sottotetto sui luoghi non risultano presenti alcune partizioni
-Diversa destinazione uso del locale fondaco al piano sottostrada adibito a locale abitativo/taverna

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'.
In merito agli immobili costituenti il LOTTO 1 si rileva che:
- Sub 11 – APE redatto il 05/05/2013 scadenza il 05/05/2023 Classe Energetica G
- Sub 9 – APE redatto il 05/05/2013 scadenza il 05/05/2023 Classe Energetica F
- Sub 8 – APE redatto il 05/05/2013 scadenza il 05/05/2023 Classe Energetica G

◎ 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.

Trattamento fiscale: La vendita è soggetta all'Imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale, oltre oneri come per legge.

Per le caratteristiche degli immobili, le parti comuni, le specifiche delle eventuali difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

LOTTO 1:
PREZZO BASE D'ASTA: Euro € 740.000,00 (settecentoquarantamila/00).
Offerta minima 75% della base d'Asta: Euro 555.000,00 (cinquecentocinquantacinquemila/00).
Cauzione: 15% per le offerte pari al valore base d'asta.
Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.
Rilancio minimo: Euro 5.000,00 (cinquemila/00) o multipli .

****

LOTTO N. 2:
Diritti di piena proprietà - appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Grottaferrata, int. 4, piano 1
Appartamento di civile abitazione posto al piano primo composto da: ingresso/pranzo/soggiorno con angolo cottura, bagno, dis. wc, due camere e balcone facente parte di un edificio di maggior consistenza**.**
Identificati nel Catasto di Roseto degli Abruzzi:

Catasto FABBRICATI – **Foglio 34 Particella 391 Sub 82 Cat A/2,** consistenza 4 vani, piano 1, rendita € 330,53.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso edilizio e le porzioni di cui al presente lotto sono state edificate in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roseto degli Abruzzi: - Concessione Edilizia N. 243/1999 - Concessione Edilizia N. 248 del 26/09/2001 - Autorizzazione di Abitabilità N. 31/2002 del 09/05/2002. - Permesso di Costruire in Sanatoria N. 229 del 12/06/2008.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili in procedura costituenti il LOTTO N. 2 risultano locati in forza di contratti di locazione come meglio specificati nell'elaborato peritale a cui si rimanda.

Il G.E., con provvedimento del 28/07/2026, ha rilevato che i contratti sono non opponibili alla procedura.

;

CORRISPONDENZA CATASTALE E REGOLARITA' EDILIZIA

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi degli immobili e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (permesso di Costruire in Sanatoria N. 229 del 12/06/2008) si rileva una sostanziale corrispondenza

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Trattamento fiscale: La vendita è soggetta all'Imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale, oltre oneri come per legge.

Per le caratteristiche degli immobili, le parti comuni, le specifiche delle eventuali difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

LOTTO 2:

PREZZO BASE D'ASTA: Euro € 150.000,00 (centocinquantamila/00).

Offerta minima 75% al valore base d'Asta: Euro 112.500,00 (centodocimilacinquecento/00)

Cauzione: 15% per le offerte pari al valore base d'asta.

500,00.

Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00) o multipli di mille.

****

LOTTO N. 3:

Diritti di piena proprietà - appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Grottaferrata, int. 13, piano 2-1S

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo composto da: ingresso/pranzo/soggiorno con angolo cottura, bagno, dis. bagno, due camere e balcone oltre garage facente parte di un edificio di maggior consistenza**.**

Identificati nel Catasto di Roseto degli Abruzzi:

Catasto FABBRICATI – **Foglio 34 Particella 391 Sub 83 Cat A/2,** consistenza 4,5 vani, piano 1, rendita € 371,85.

Catasto FABBRICATI – **Foglio 34 Particella 391 Sub 69 Cat C/6,** consistenza 21mq, rendita € 61,82.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso edilizio e le porzioni di cui al presente lotto sono state edificate in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roseto degli Abruzzi: - Concessione Edilizia N. 243/1999 - Concessione Edilizia N. 248 del 26/09/2001 - Autorizzazione di Abitabilità N. 31/2002 del 09/05/2002. - Permesso di Costruire in Sanatoria N. 229 del 12/06/2008.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili in procedura costituenti il LOTTO N. 3 risultano locati in forza di contratti di locazione come meglio specificati nell'elaborato peritale a cui si rimanda.

Il G.E., con provvedimento del 28/07/2026, ha rilevato che i contratti sono non opponibili alla procedura.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Trattamento fiscale: La vendita è soggetta all'Imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale, oltre oneri come per legge.

Per le caratteristiche degli immobili, le parti comuni, le specifiche delle eventuali difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

LOTTO 3:

PREZZO BASE D'ASTA: Euro € 180.000,00 (centoottantamila/00).
Offerta minima 75% della base d'Asta: Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00)
Cauzione: 15% per le offerte pari al valore base d'asta.
Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.
Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00) o multipli di mille.

****

LOTTO N.4:
Diritti di piena proprietà - Villino con corte ubicato a Pietracamela (TE) - loc. Prati di Tivo.
Villino unifamiliare da cielo a terra disposto su tre livelli composto da:
piano terra: 2 locali attualmente adibiti a soggiorno con angolo cottura e bagno;
piano primo: pranzo/soggiorno, rip, bagno, cucinino, stanza e balconi;
piano secondo: due stanze e disimpegno;
area di pertinenza.
Identificati nel Catasto del comune di Pietracamela (TE)
Catasto FABBRICATI – **Foglio 22 Particella 414 sub- Cat A/2,** consistenza 4 vani, rendita € 247,90.
Catasto FABBRICATI – **Foglio 22 Particella 414 cat. Ente Urbano.**

La P.lla 414 di fatto non risulta avere accesso diretto dalla viabilità principale se non attraverso altre p.lle di terreno. Nello specifico il collegamento con la viabilità principale sarebbe garantito tramite la p.lla 854, di cui la società esecutata risulta proprietaria per diritti pari ad 1/3. Si precisa che tali diritti non risultano oggetto di pignoramento

REGOLARITA' EDILIZIA
L'immobile di cui al presente lotto è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pietracamela (TE):

Nulla Osta del 03/07/1968,
Autorizzazione di abitabilità del 31/12/1970,
Autorizzazione N. 1/98 del 17/07/1998,
D.I.A. Prot. n.3297 del 27/10/2000.

STATO DI OCCUPAZIONE
Gli immobili in procedura costituenti il LOTTO N. 4 risultano locati in forza di contratti di locazione come meglio specificati nell'elaborato peritale a cui si rimanda.
Il G.E., con provvedimento del 28/07/2026, ha rilevato che i contratti sono non opponibili alla procedura.

CORRISPONDENZA CATASTALE
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (D.I.A. Prot. n. 3297 del 27/10/2000) si rileva una sostanziale corrispondenza dei luoghi ad eccezione delle seguenti difformità:

Locale al piano terra adibito a locale abitativo (soggiorno/cucina) non indicato in planimetria; Locali al piano 2/sottotetto adibiti a locali abitativi (camere) non indicati in planimetria; Leggere variazioni dimensionali in altezza .

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'.
Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Trattamento fiscale: La vendita è soggetta all'Imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale, oltre oneri come per legge.

Per le caratteristiche degli immobili, le parti comuni, le specifiche delle eventuali difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

LOTTO 4:
PREZZO BASE D'ASTA: Euro € 94.000,00 (novantaquattromila/00).
Offerta minima 75% della base d'Asta: Euro 70.500,00 (settantamilacinquecento/00)
Cauzione: 15% per le offerte pari al valore base d'asta.
Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.
Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00) o multipli di mille.

****

LOTTO N.5:
Diritti di piena proprietà - Appartamento ubicato a Pietracamela (TE) - loc. Prati di Tivo - Piano 7
Appartamento di civile abitazione sito al piano settimo composto da: ingresso su pranzo-saggiorno, camera, bagno e cucinino facente parte di ampio complesso residenziale.
Identificati nel Catasto del comune di Pietracamela (TE)
Catasto FABBRICATI – **Foglio 22 Particella 284 sub 40- Cat A/2,** consistenza 3 vani, rendita € 216,91.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare di cui al presente lotto è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla Competente Autorità del Comune di Pietracamela (TE):

Licenza edilizia n. 1917 del 27/04/1967 rinnovata il 21/08/1968;
Licenza Edilizia di Variante n. 42 del 14/06/1971;
Abitabilità rilasciata in data 13/12/1972.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili in procedura costituenti il LOTTO N. 5 risultano locati in forza di contratti di locazione come meglio specificati nell'elaborato peritale a cui si rimanda.
Il G.E., con provvedimento del 28/07/2026, ha rilevato che i contratti sono non opponibili alla procedura.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (Licenza edilizia di Variante n.42 del 14/06/1971) si rileva una sostanziale corrispondenza.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Trattamento fiscale: La vendita è soggetta all'Imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale, oltre oneri come per legge.

Per le caratteristiche degli immobili, le parti comuni, le specifiche delle eventuali difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

LOTTO 5:
PREZZO BASE D'ASTA: Euro € 50.000,00 (cinquantamila/00).
Offerta minima 75% della base d'Asta: Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00)
Cauzione: 15% per le offerte pari al valore base d'asta.
Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base
Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00) o multipli di mille.

****

VISITA DEI BENI

Le richieste di visita potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. si precisa che per tale incombenza è stato incaricato il tecnico stimatore Ing. Claudio Reginelli.

D E T E R M I N A N O

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 per il loro esame;

• ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;

• le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

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

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

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

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

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

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

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

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

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L' offerta , quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno

notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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

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

b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; 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;

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

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

• contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

• 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; 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 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 l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti;

• procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. **La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;**

• procura speciale 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 gg., 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 **PROCEDURA ESECUTIVA N. 13/2016** ***Tribunale di Teramo***, acceso presso la Bper Banca Spa - Filiale di Teramo _Piazza B. Cellini 5 - (**IBAN: IT 51 J 058387 15300 00000 2972628)** con causale "Asta". **La cauzione, fissata nella misura indicata per ciascuna lotto dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità.**

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 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 per le successive 24 ore; 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 in giorno festivo al primo successivo non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista 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 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.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese 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 referente della procedura 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.

[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 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;

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, 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 referente della procedura. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al referente della procedura l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato

dal referente della procedura successivamente all'aggiudicazione. Il referente della procedura, 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 referente della procedura:

a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente **65 giorni** prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, oltre che nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente" 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, Subito.it oltre campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali "Social Media" (Facebook e Instagram), a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. **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;

R E N D O N O N O T O

a) per gli immobili realizzati in violazione della normative urbanistiche ed edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

e) 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 co. I c.p.c.;
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;

f) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

g) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, un itamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nell'avviso;

e) 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;

h) che ogni onere conseguente a eventuali adempimenti propedeutici all'emissione del decreto di trasferimento - per tutti i lotti in vendita - saranno a carico dell'aggiudicatario, a titolo esemplificativo aggiornamenti/adeguamenti catastali in caso di difformità, ecc…

INFORMANO

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dalle professioniste delegate, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Informa, infine, che le aggiudicazioni dei singoli lotti potranno avvenire in conformità alle disposizioni del presente avviso anche in caso di presenza di un solo offerente e in mancanza di gara al rialzo.

Teramo, 19.11.2026

Le Professioniste Delegate

Avv. Raffaella Baccante Dott.ssa Giuseppina Zizi,

Firmato digitalmente da:
Raffaella Baccante
AVVOCATA

Firmato digitalmente da:
Zizi Giuseppina
Firmato il 19/11/2026 11:07
Seriale Certificato: 3914363
Valido dal 10/10/2024 al 10/10/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA