****

AVVISO DI VENDITA
TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
G.E. DOTT.SSA NINETTA D'IGNAZIO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 227/2025 R.G.E
PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE: DOTT.SSA GABRIELLA NARCISI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI

II° ESPERIMENTO

La professionista delegata **Dott.ssa Gabriella Narcisi** nella procedura esecutiva immobiliare n. 227/2025, visto il verbale di udienza con l'ordinanza di vendita del 24.06.2026 e il provvedimento di delega ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo, dott.ssa Ninetta D'Ignazio

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA, il giorno **03 FEBBRAIO 2027 alle ore 15.30** si svolgerà la procedura di **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA** tramite la piattaforma www.astegiudiziarie.it del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO 1:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T-1-2
Diritti di Usufrutto di Fabbricato in villino sito in Località Casanova di Cortino (TE). L'immobile si sviluppa su tre livelli con scala interna e presenta la seguente consistenza: -al piano terra locale taverna di mq. 23,70 utili, fondaco e cantina per mq. 11,50 utili. Sul lato sud-est è presente una tettoia in legno non regolare; -al piano primo sono presenti cucina, tinello, soggiorno, w.c. e locale scala per mq. 49,00 utili oltre a balcone, mq. 7,80 e terrazzo coperto 15,00 mq.; -al piano secondo sono presenti n. 3 camere da letto, bagno e locale scala per mq. 58,60 utili oltre a balcone, mq. 7,80 e terrazzo coperto 15,00 mq.; Il lotto di pertinenza di mq. 584 catastali risulta interamente recintato con modeste porzioni all'esterno occupati da accesso e stada pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 579, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 579, Qualità Ente Urbano.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Cortino, in zona B1 – Zone sature di Completamento Intensivo, art. 27 delle N.T.A. L'area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali. Per il patrimonio edilizio esistente, gli interventi ammessi sul sono quelli definiti dalle N.T.A. per: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - ricostruzione di ruderi con incremento di volume; - ristrutturazione con incremento di volume; - ristrutturazione senza incremento di volume; - ristrutturazione con incremento di volume per pareggio di gronda; - demolizioni e ricostruzioni; Le modalità e i contenuti degli interventi sono quelli definiti negli articoli

corrispondenti. Per la nuova edificazione, sono stabiliti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: - Iff = 1,8 mc/mq; - Numero di piani: 2 fuori terra + piano
interrato e/o seminterrato; - Altezza massima ml 7.50 - Distanza dai confini ml 5.00; - Distanza dalle strade ml 5.00; - Pendenze falde del tetto < 35% - Rapporto di copertura massimo 40%;

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova, piano T
Diritti di Usufrutto di una porzione di fabbricato posta al piano terra, adibita a box auto e sito in Località Casanova di Cortino (TE). L'immobile presenta la consistenza di mq 15,00 utili ed ha accesso
dall'area di pertinenza del fabbricato. Il lotto di pertinenza di mq. 584 catastali risulta interamente
recintato con modeste porzioni all'esterno occupati da accesso e strada pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 579, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)

LOTTO 2:

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cortino (TE) - frazione Casanova
Diritti di piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Località Casanova di Cortino (TE) della superficie catastale di mq 1025. Il terreno è posizionato a ridosso della frazione Casanova di Cortino (TE) e risulta attraversato da strada pubblica non frazionata e non espropriata. Si presenta scosceso, incolto e con la presenza di un manufatto non legittimato da titoli edilizi, fatiscente e non accessibile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 512, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Cortino, in quattro distinte zone: 1- per mq 26.00 in zona zona B1 – Zone sature di Completamento Intensivo, 28 di 32 art. 27 delle N.T.A. (vedi bene 1); 2- per mq 210,00 in zona zona H2 – Parcheggi e Piazze, art. 43 delle N.T.A. -I parcheggi e le piazze saranno realizzati secondo le localizzazioni definite dalle tavole del P.R.E. e definiti con apposito progetto approvato dall'Organo deliberante. 3- per mq 148,00 in zona zona H1 – Strade Pubbliche di nuova realizzazione o da sistemare, art. 42 delle N.T.A. - Saranno realizzate secondo le localizzazioni definite dal P.R.E. In sede di progettazione esecutiva i tracciati stradali definiti nelle tavole del P.R.E. potranno subire delle modifiche o delle traslazioni dell'asse stradale stesso e della larghezza in funzione delle condizioni geomorfologiche e/o dell'assetto edilizio consolidato senza che ciò costituisca variante. Di norma la larghezza minima delle strade dovrà essere di ml 6. Nel caso di sensi unici permanenti, tale larghezza potrà essere ricondotta ad un minimo di ml 4. Per gli interventi ricadenti nelle aree di cui agli artt. 5-9-12 del P.T.P. occorre attenersi alle prescrizioni e indicazioni dallo stesso all'art. 28 delle N.T.A.; 4- per la restante superficie catastale di mq. 641 in zona E – Zone Agricole, art. 34 delle N.T.A. - Per le zone agricole (Zone bianche del P.R.E.), a esclusione di quelle rientranti nelle perimetrazioni di trasformabilità urbana e di individuazione dei borghi, si applicano tutte le previsioni definite dalla Legge Regionale 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni come esse risultano applicabili alla luce del Piano Territoriale Provinciale di coordinamento adottato dal Consiglio Provinciale

con Deliberazione n. 143 del 18/12/1998 e successive integrazioni e modificazioni nonché come esso risulterà a seguito di recepimento nel P.R.E.

DATI CATASTALI

LOTTO 1

BENE N° 1:

Appartamento Cortino (TE) frazione Casanova, Piano T-1-2

Foglio 38, part. 579 sub 1, Categoria A/2 classe 2 Consistenza 10 vani, Superficie catastale mq. 249 Rendita € 619,75 - Piano T-1-2;

Catasto Terreni:

Foglio 38, part. 579 , qualità Ente Urbano, superfice 00.05.84

Corrispondenza Catastale:

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difformità di rappresentazione nella pianta catastale al piano secondo per la presenza di un bagno nel terrazzo coperto, come da ultimo titolo edilizio, ma non realizzato. Occorre variazione catastale per esatta individuazione planimetrica.

Inoltre non è rappresentato un portico in legno presente al piano terra ma non legittimato da titoli edilizi

BENE N° 2:

GARAGE

Cortino (Te) Frazione Casanova, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio. 38, Part. 579, Sub. 2, - Categoria C6 - superficie 5,70 mq

Usufrutto – Quota 1/1

LOTTO 2:

Terreno – Identificato al catasto Terreni – Foglio 38. Part. 512, Qualità seminativo – Superficie 2691,00 mq. – Quota 1/1 - Diritto di Proprietà;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:

LOTTO 1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T-1-2

L'immobile risulta strutturalmente in muratura portante per quanto riguarda il corpo principale mentre in c.a. per la porzione garage e sovrastanti terrazze coperte ai piani primo e secondo e relativa copertura.

La muratura è in pietrame con ricorsi in mattoni per la porzione esistente prima della ristrutturazione ed ampliamento di cui alla C.E. del 1997 mentre le opere di consolidamento e sopraelevazione sono state realizzate con muratura in laterizio portante. Lo stato conservativo della struttura risulta nella normalità e non si segnalano dissesti. I solai sono in c.a.p. con stato conservativo nella normalità. Pavimentazioni principalmente in piastrelle di gres porcellanato in buono stato di conservazione.

Infissi in metallo alluminio senza taglio termico a vetratura doppia in buono stato di conservazione. Inoltre l'intero lotto risulta recintato con parziale pavimentazioni in massetto di cls ed in parte a prato.
Gli impianti sono a norma del periodo di realizzazione e sono dotati di certificazione di conformità depositati
alla richiesta di agibilità, non rilasciata, prot. 457 del 13/02/2008.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORTINO (TE) - FRAZIONE CASANOVA, PIANO T
L'immobile risulta in c.a. per la porzione in oggetto adibita a garage come le sovrastanti terrazze coperte ai
piani primo e secondo. Muratura in cls, in parte controterra, come da ampliamento di cui alla C.E. del 1997. Lo
stato conservativo della struttura risulta nella normalità e non si segnalano dissesti.
Il solaio è in c.a.p. con stato conservativo nella normalità.
Pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato in buono stato di conservazione.
Porta ingresso in legno in discreto stato di conservazione.
Gli impianti sono a norma del periodo di realizzazione e sono dotati di certificazione di conformità depositati alla richiesta di agibilità, non rilasciata, prot. 457 del 13/02/2008.

LOTTO 2
Appezzamento di terreno non definito da termini o manufatti nel suo contorno.
Si ravvede la presenza di un manufatto in legno non legittimato da titoli edilizi, fatiscente e non accessibile

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: Il lotto 1 è occupato dal debitore e dalla sua famiglia come da certificato di residenza.

LOTTO 1
Prezzo base d'asta: € 34.347,00 (euro trentaquattromilatrecentoquarantasette/zerozero);

Offerta Minima: € 25.760,25 (euro venticinquemilasettecentosessanta/25);

Rilancio Minimo: € 1.500,00 (euro millecinquecento/zerozero) o multipli.

Gli oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO 2

Prezzo base d'asta: € 2.270,00 (euro duemiladuecentosettanta/00)

Offerta minima: € 1.702,50 (euromillesettecentodue/50)

Rilancio minimo: € 500,00 (euro cinquecento/zerozero) o multipli

Gli oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario

Custode dei lotti 1 e 2, è la Dott.ssa Gabriella Narcisi, c.f. NRCGRL77B66L103A - rispettivamente con studio in Teramo, Via San Giuseppe, 1, cell. 3200432511, e-mail: gabriella.narcisi@gmail.com – pec: gabriella.narcisi@pec.it

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro le ore 15.30 del giorno antecedente a quello stabilito per la gara, ovverosia entro le ore 15.30 del 02.02.2027**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno 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 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 IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, 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 I, 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 IV.

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 IV 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 II e III. 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 I, lettera n).
Si applica il comma IV, 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 III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:
Ad ulteriore puntualizzazione di quanto già indicato, 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);
• documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
• procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 oltre di 10 giorni, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
• dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

Art. 13 MODALITA' 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 I, 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 I 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'art. 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 I, 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 I, 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 III, 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 I, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

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 UNICAMENTE 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.

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.
5. All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul **c/c della procedura iban IT84J0542415300000001002886** conto corrente acceso presso la BDM banca filiale di Corso San Giorgio Teramo. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. **Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, 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.
6. 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.
7. Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.
8. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
9. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Si precisa che se il delegato o il curatore/liquidatore, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA:

il 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 immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15.30 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.
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.
I rilanci non potranno essere inferiori a:
- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001.

I rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto.
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.
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.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, 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; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; 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.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato, infine,

R E N D E N O T O

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 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 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'acquisito. 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 alleghi - tramite SIECIC - la nota di trascrizione del pignoramento al fine di poter eventualmente provvedere alla chiusura ex art. 164 bis c.p.c.
Teramo, 20.11.2026

La Professionista Delegata

Dott.ssa Gabriella Narcisi