TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

Procedura Esecutiva n. 128/2025 R.G.E.

G.E. Dott. Flavio Conciatori
Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Dott.ssa Ilaria Valentini
tel. 3332001119 email: info@studioilariavalentini.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI 2° ESPERIMENTO

La sottoscritta dott.ssa Ilaria Valentini, Dottore Commercialista, c.f. VLNLRI68M46L103Q, nominata Professionista Delegata e Custode giudiziario dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Teramo con ordinanza di vendita del 09/06/2026, vista la pec del 16/06/2026 di trasmissione del decreto del Giudice di fissazione delle date di vendita.

AVVISA

che tramite il portale internet del Gestore della vendita www.astetelematiche.it il giorno **mercoledì 25 Novembre 2026 alle ore 12:00** e seguenti, avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di:

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

delle seguenti consistenze immobiliari: intero fabbricato realizzata in cemento armato composto da più particelle catastali e più subalterni organizzati in ***sezioni verticali*** che viene suddiviso dal CTU nei lotti seguenti. Si premette che non sussiste corrispondenza catastale nelle destinazioni d'uso e nelle categorie di assegnazione e nell'intestazione di alcune particelle per le quali si rende necessaria la voltura di titolarità.
Si informa che sono in corso gli adempimenti propedeutici al frazionamento e alla regolarizzazione catastale.

LOTTO 1:

Fabbricato ubicato nel Comune di Corropoli (Te) – Viale Piane San Donato n 211 –**PIANO S1-T**.

Prezzo base d'asta: **Euro 280.000,00**
Offerta minima per la partecipazione all'asta: **Euro 210.000,00**
Cauzione pari al 10% del prezzo base: € 28.000,00.
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. il rilancio è fissato nel valore di **€ 2.000,00 o multipli.**
Diritti: Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà.
Stato di possesso: occupazione parziale di terzi sine titulo di circa 370 mq.
Consistenza: unità immobiliare ubicata su due livelli, con superficie complessiva di circa **850 mq**, a prevalente destinazione commerciale, distribuita funzionalmente tra **piano terra e piano sottostrada**. Il piano terra di circa 557 mq, con accesso indipendente su Via Piane, ed accessi secondari su via Piane, via Pertini e via Binni, presenta ampie superfici vetrate tipiche delle destinazioni showroom e si presenta in buono stato manutentivo, con finiture curate nei locali espositivi, i restanti locali accessori sono adibiti a uffici e magazzino. Il piano sottostrada di circa 295 mq, in evidente stato di incuria, privo di finiture, impianto elettrico non funzionante, attualmente destinato a deposito. L'accesso al piano terra è diretto ai locali commerciali, il collegamento al piano inferiore è garantito da una duplice viabilità tramite il corpo scala su via Piane e mediante il corpo scala secondario sito su via Binni.
Identificazione catastale: Identificato al Catasto Fabbricati Comune di Corropoli (Te):
Rimessa Fg. 18 Part. 677 sub 3 cat C6 classe 2 cons 28, sup. 30mq, rendita € 30,37 **PIANO T** Via A.Binni ;
Fabbricato commerciale Fg. 18 Part. 677 sub 2 cat D8 rendita € 952 **PIANO T** Via A.Binni ;
Opificio Fg. 18 Part. 676 - graffato 677 sub 1 - cat D1, rendita € 5440 **PIANO S1-T** Via A.Binni ;
Negozio Fg. 18 Part. 674 sub 4 cat C1 classe 3 cons 71, sup. 81mq, rendita € 869,04 **PIANO T** Via Sandro Pertini;
Fabbricato rurale Fg. 18 Part. 674 sub 3 cat D1 rendita € 2910 **PIANO S1-T** Via Sandro Pertini
Fabbricato rurale Fg. 18 Part. 675 cat D1 rendita € 1091,27 **PIANO T**, insistente su area urbana distinta N.C.T. FG 18 part 675 ente urbano Ha 0.01.60 via Piane 243

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con le relative dipendenze, pertinenze ed accessori e con la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte per legge.

Normativa urbanistica: il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea 'C3 – Insediamenti resistenziali in aree a prescrizioni esecutive' del vigente P.R.G. normata dall'art. 44 delle relative N.T.A.
Regolarità edilizia: Licenza edilizia del 3/11/1976 prot. 159/74 pratica n 11; concessione edilizia in sanatoria n 3/99 pratica 141 del 28/9/1999 concessa e rilasciata dal Comune di Corropoli prot 1231/86; Certificato di agibilità in deroga prot 1232/86 pratica 141.

LOTTO 2:
Fabbricato ubicato nel Comune di Corropoli (Te) – Viale Piane San Donato n 211 –**PIANO 1.**
Prezzo base d'asta: **Euro 190.000,00**
Offerta minima per la partecipazione all'asta: **Euro 142.500,00**
Cauzione pari al 10% del prezzo base: € 19.000,00.
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. il rilancio è fissato nel valore di **€ 2.000,00 o multipli.**
Diritti: Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà.
Stato di possesso: occupazione parziale di terzi sine titulo di circa 290 mq
Consistenza: unità immobiliare ubicata al piano primo del fabbricato con superficie di circa **583 mq**, con accesso principale su Via Piane attraverso il vano scala condominiale di uso comune alle tre unità costituenti il compendio pignorato, e accesso secondario su via Binni. L'unità è parte a destinazione commerciale (showroom) in buono stato conservativo e un'ottima luminosità naturale, presenta ampie superfici vetrate, dotato di impianti tecnologici fornitura elettrica e risulta servito da locale igienico dedicato, mentre i restanti locali accessori sono adibiti a magazzino e risultano allo stato grezzo, privi di dotazioni impiantistiche, infissi e in evidente stato di abbandono,
Identificazione catastale: Identificato al Catasto Fabbricati Comune di Corropoli (Te):
Appartamento Fg. 18 Part. 674 sub 2 cat A2 classe 2 vani 6, sup. 138mq, rendita € 309,87 **PIANO 1,** Via Piane 324;
Opificio Fg. 18 Part. 676 - graffato 677 sub 1 - cat D1, rendita € 5440 **PIANO 1** Via A.Binni ;
Fabbricato rurale Fg. 18 Part. 674 sub 3 cat D1 rendita € 2910 **PIANO 1** Via Sandro Pertini;
Fabbricato rurale Fg. 18 Part. 675 cat D1 rendita € 1091,27 **PIANO 1**, insistente su area urbana distinta N.C.T. FG 18 part 675 ente urbano Ha 0.01.60 via Piane 243
Con le relative dipendenze, pertinenze ed accessori e con la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte per legge.
Normativa urbanistica: il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea 'C3 – Insediamenti resistenziali in aree a prescrizioni esecutive' del vigente P.R.G. normata dall'art. 44 delle relative N.T.A.
Regolarità edilizia: Licenza edilizia del 3/11/1976 prot. 159/74 pratica n 11; concessione edilizia in sanatoria n 3/99 pratica 141 del 28/9/1999 concessa e rilasciata dal Comune di Corropoli prot 1231/86 (sono emerse difformità con lo stato di fatto); Certificato di agibilità in deroga prot 1232/86 pratica 141.

LOTTO 3:
Fabbricato ubicato nel Comune di Corropoli (Te) – Viale Piane San Donato n 211 –**PIANO 2-3.**
Prezzo base d'asta: **Euro 225.000,00**
Offerta minima per la partecipazione all'asta: **Euro 168.750,00**
Cauzione pari al 10% del prezzo base: € 22.500,00.
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. il rilancio è fissato nel valore di **€ 2.000,00 o multipli.**
Diritti: Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà.
Stato di possesso: libero
Consistenza: unità immobiliare su due livelli, piano secondo di circa **577 mq** e piano sottotetto di circa **476 mq** , con superficie complessiva di circa 1.053 mq, lasciata allo stato grezzo, assenza di fornitura elettrica, impianti, infissi ecc., in stato di incuria e abbandono L'accesso principale è garantito dalla scala comune con ingresso da via Piane, l'unità è parimenti servita dal corpo scala ubicato sul lato di Via Binni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificazione catastale: Identificato al Catasto Fabbricati Comune di Corropoli (Te):
Opificio Fg. 18 Part. 676 - graffato 677 sub 1 - cat D1, rendita € 5440 **PIANO 2-3** Via A.Binni **;**
Fabbricato rurale Fg. 18 Part. 674 sub 3 cat D1 rendita € 2910 **PIANO 2-3** Via Sandro Pertini**;**
Fabbricato rurale Fg. 18 Part. 675 cat D1 rendita € 1091,27 **PIANO 2-3**, insistente su area urbana distinta N.C.T. FG 18 part 675 ente urbano Ha 0.01.60 via Piane 243
Con le relative dipendenze, pertinenze ed accessori e con la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte per legge.
Normativa urbanistica: il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea 'C3 – Insediamenti resistenziali in aree a prescrizioni esecutive' del vigente P.R.G. normata dall'art. 44 delle relative N.T.A.
Regolarità edilizia: Licenza edilizia del 3/11/1976 prot. 159/74 pratica n 11; concessione edilizia in sanatoria n 3/99 pratica 141 del 28/9/1999 concessa e rilasciata dal Comune di Corropoli prot 1231/86; Certificato di agibilità in deroga prot 1232/86 pratica 141.

****

Per una più accurata informazione generale sull'immobile si fa rinvio alla relazione di perizia dell'esperto Ing. Alessia Di Cesare, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it - www.fallimentieaste.it - www.tribunale.teramo.giustizia.it - https://pvp.giustizia.it. Restano a carico dell'acquirente gli oneri eventualmente indicati dal CTU.

DETERMINA

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

A - DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica entro le **ore 12:00** del 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 articoli 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 articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministero 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 alla alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 d’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 alla articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l’orario fissato per l’inizio dell’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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Ar. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori delle vendite telematiche 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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 risulti l'unico firmatario , nelle forme stabilite in relazione all'ipotesi b) di pluralità di offerenti ;

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, DM 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;

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 degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, ai sensi dell'art 571 cpc; 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 cosiddetto codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6º fino al 16º carattere del TRN. Qualora non possono essere inseriti sul modello 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

f) gli indirizzi previsti all'art 12 nn.ri 4 o 5 DM 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. PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 cpc. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

a) l'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi nel caso in cui offerente e presentatore coincidono) dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite PEC ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo PEC e di firma digitale;

b) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono) il presentatore sensi dell'articolo 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ex articolo 12 comma 4 del D.M. n. 32/15;

c) nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente: - se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex articolo 12 comma 4 del D.M. numero 32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'articolo 12 comma 5 del D.M. n.32/15; - se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex articolo 12 comma 4 del D.M. numero 32/15) ad un procuratore legale (avvocato) sempre sensi dell'articolo 571 c.p.c..

d) Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente da coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.

4. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno in ogni caso 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 descritta),
- documento d'identità e codice fiscale 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 del Giudice Tutelare; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene della comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato anche il permesso di soggiorno in corso di validità.
- 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 della società aggiornata, risalente a non oltre 10 giorni, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di dieci giorni, ovvero copia della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

5. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato, sul conto corrente intestato a Tribunale di Teramo proced esec N.128/2025, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione M.R. e Pianella - filiale di Teramo – IBAN IT30L 08473 15302 0000 0015 8988, con causale "Asta Lotto n. …"; la cauzione dovrà risultare versata entro le ore 9,00 del giorno della vendita ed essere di importo pari al **10% del prezzo base d'asta**, a pena di inammissibilità.

6. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'articolo 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. **L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto del prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura.**

7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza esclusiva ed eventuale, delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, in collegamento da remoto il giorno e all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità dell'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'acquisto 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 di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal professionista delegato 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 miglior offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, secondo i seguenti criteri in via gradata: 1) il maggior prezzo offerto 2) la priorità temporale di deposito dell'offerta. 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 prezzo base stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, nei limiti di un quarto, il delegato può dar 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.)

8. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a **120 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria**, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

9. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. Si applica l'art 583 co II cpc.

10. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

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

B - DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. 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 aggiudicazione provvisoria;

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'articolo 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario ex art 41 TUB), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, il 70% del valore di aggiudicazione – ove ne ricorrano le ragioni, limitatamente alla quota del ricavato riferibile al debitore esecutato e destinata alla distribuzione ai creditori e, in ogni caso, nei limiti della parte di credito assistita da garanzia fondiaria- 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 corrente della procedura. 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 firma del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento per la stipula, con il formale assenso dell'istituto di credito, prima del termine della scadenza di pagamento;

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 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 indicato nell'offerta, 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, ferme le ulteriori conseguenze previste dalla legge.

C - DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a. 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. pubblicazione a cura di Aste giudiziarie inlinea spa, come da convenzione in essere quale fornitore dei servizi telematici, tramite il *sistema 'Rete Aste Real Estate'* dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del Tribunale di Teramo '*Vetrina Immobiliare permanente'* nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa le procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso. Pubblicazione sui siti Internet *Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it*, Subito.it. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria 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). Inoltre per il primo esperimento di vendita, campagna pubblicitaria 'social media marketing'(*Facebook* e *Instagram*) e '***virtual tour'*** relativo ai beni in vendita .

c. pubblicazione almeno 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 – sul sito www.fallimentieaste.it e sui *quotidiani cartacei locali* individuati nella già menzionata convenzione, 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, accessori, 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 dall'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 evidenti 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 comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cura della procedura nei limiti di cui all'art 586 co I cpc;

e) che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà avviata salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario su ordine del Giudice, 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 gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

AVVERTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 di acquisto 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 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 l'aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati;

INFORMA

che **le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il PVP**.

Teramo, lì 01 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Ilaria Valentini



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009