

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

G.E. DOTT.SSA NINETTA D'IGNAZIO

Procedura esecutiva n. 126/2020 R.G.E.

Delegato alla vendita: dott. Paolo De Paoli

Custode Giudiziario Ing. Massimiliano Gramenzi

III Incanto

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Dott. Paolo De Paoli, con studio in via dell'Arco n. 9, Teramo, C.F. DPLPLA64R14A345C, nominato professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo, dott. Giovanni Cirillo ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 19.10.2021, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA CHE

Il giorno **24 febbraio 2023**, alle **ore 15:00**, presso lo studio professionale del sottoscritto delegato alla vendita, in via dell'Arco n. 9, Teramo, tramite il portale internet del gestore della vendita www.gorealbid.it, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO N. 1

diritti pari all'intero della piena proprietà:

Bene N° 1 - Terreno Edificabile ubicato a Colonnella (TE) – C.da Vibrata, S.P. della Civita. Porzione di terreno edificabile, in parte a destinazione "B3 - Struttura Urbana residenziale a bassa densità fondiaria", ed in parte a destinazione "APC n. 42 D3 - Turistico in zona di espansione C". E' in corso di costruzione un complesso edilizio insistente sulla parte B3. Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 15, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 16, Qualità pascolo - Fg. 37, Part. 83, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 83, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 84, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 85, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 87, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 88, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 89, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 89, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 89, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 101, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 102, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 102, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 103, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 104, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 105, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 106, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 106, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 106, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 107, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 107, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 107, Porz. AC, Qualità Pascolo.

PREZZO BASE PER LE OFFERTE E' DI EURO 676.950,00 – SARANNO RITENUTE EFFICACI

OFFERTE NON INFERIORI A EURO 507.715,00 PARI AL 75% DEL PREZZO BASE SOPRA INDICATO

Rilancio minimo: euro 5.000,00 (cinquemila/00).

PRECISAZIONI DEL CTU

Con permesso di costruire n. 3/2018 sulla porzione a destinazione B3 Residenziale risulta autorizzata la costruzione di n. 31 unità immobiliari per una superficie utile complessiva da realizzare di mq. 1.563,79. Sulla porzione a destinazione APC n. 42 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 28.05.2015 si è provveduto alla rimodulazione dell'area in sub-comparti in base alla proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGOLARITA' EDILIZIA

Nella perizia, il CTU ha precisato che non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. P.D.C. 3/2018 rilasciato dal Comune di Colonnella.

LOTTO N. 2

diritti pari all'intero della piena proprietà:

Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata con corte e terreno confinante; il fabbricato in parte è collabente (sub 3) ed in parte censito catastalmente come A/3 in pessimo stato di manutenzione. Il fabbricato è censito all'NCEU del predetto Comune, al Foglio 25, p.lla 404, subb 1-2-3. I manufatti risultano edificati prima del 1967 e non si rinviene agli archivi comunali nessuna pratica edilizia riferibile ai manufatti in oggetto. Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lla 404. Il terreno è a destinazione agricola. Si veda CDU. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 404, Categoria EU - Fg. 25, Part. 404, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 25, Part. 404, Sub. 3, Categoria F2 - Fg. 25, Part. 404, Sub. 1, Categoria CO.

Destinazione urbanistica: Area agricola in zona "art. 39".

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.

Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lle 69-70-395-396-397-398; Il terreno è a destinazione agricolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 395, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 396, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 397, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 397, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 398, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 398, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 398, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 69, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 69, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 70, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 70, Porz. AB, Qualità Oliveto.

PREZZO BASE PER LE OFFERTE E' DI EURO 150.414,00 - SARANNO RITENUTE EFFICACI OFFERTE NON INFERIORI A EURO 112.811,00 PARI AL 75% DEL PREZZO BASE SOPRA INDICATO

Rilancio minimo: euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE n. 2 L'immobile risulta libero.

BENE n. 3 L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. Il contratto di affitto insiste anche su altre particelle non facenti parte del presente lotto di vendita.

REGOLARITA' EDILIZIA

Nella perizia, il CTU ha precisato che la costruzione è antecedente al 01/09/1967 e che non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Non esistono le certificazioni energetiche e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO N. 3

diritti pari all'intero della piena proprietà:

Bene N° 4 Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata. Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lle 414-424-445-447-449-450. Il terreno è a destinazione agricolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 447, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 445, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 414, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 424, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 449, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 449, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 450, Qualità Seminativo irriguo. Destinazione urbanistica: Area agricola in zona "art. 39".

PREZZO BASE PER LE OFFERTE E' DI EURO 137.448,00 - SARANNO RITENUTE EFFICACI OFFERTE NON INFERIORI A EURO 103.086,00 PARI AL 75% DEL PREZZO BASE SOPRA INDICATO

Rilancio minimo: euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. Il contratto di affitto insiste anche su altre particelle non facenti parte del presente lotto di vendita.

SERVITU'

Si rileva la trascrizione n. 3895 r.p. del 19.05.2014 della servitù di passaggio pedonale e carrabile e di attraversamento reti a carico della p.lla ex 448 (ora p.lla 466) in proprietà del sig. ***** a favore delle p.lle n. 447 e n. 449.

LOTTO N. 4

diritti pari all'intero della piena proprietà:

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata, censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lle 393,394,399,400,442; Il terreno è a destinazione agricola. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 393, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 394, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 394, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 399, Qualità Seminativo - Fg. 25,

Part. 400, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 400, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 400, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 442, Qualità Seminativo arborato.

PREZZO BASE PER LE OFFERTE E' DI EURO 121.100,00 – SARANNO RITENUTE EFFICACI OFFERTE NON INFERIORI A EURO 90.825,00 PARI AL 75% DEL PREZZO BASE SOPRA INDICATO

Rilancio minimo: euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. Il contratto di affitto insiste anche su altre particelle non facenti parte del presente lotto di vendita.

D E T E R M I N A

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro le ore 14:00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.**

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 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 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 1, 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 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 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'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 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 emerge 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.

2. 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 intestato **"Trib. Teramo Proc. Es. 126/2020 R.E. IBAN IT64 P054 2415 3000 0000 1001 544**, acceso presso la Banca Popolare di Bari S.p.A. (ex Tercas), filiale di Teramo sede, con causale "Asta"; la cauzione dovrà essere **versata tre giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

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. In caso di attestazione dell'istituto di credito circa il buon fine del bonifico l'offerta verrà ammessa anche nel caso di mancato rispetto del termine di tre giorni. 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.

3. 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.

4. 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 I 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 eseguiti. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

5. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

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

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. 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 quelli indicati, per ciascun lotto, nel presente avviso di vendita.

7. 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.

7bis. Nel caso di vendita o assegnazione del bene con assunzione del debito (art. 508 c.p.c.), l'aggiudicatario dovrà esibire dichiarazione autenticata del creditore ipotecario che il prezzo è stato versato con assunzione del debito.

8. 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.

9. L'importo del **prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) e **delle spese (pari di regola al 15% dovuto per pagamento delle spese e delle imposte connesse al decreto di trasferimento)** sul conto corrente della procedura, **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.

10. 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.

11. 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), 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;

12. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

- 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, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- d. pubblicazione **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito www.fallimentieaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

RENDE NOTO

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

eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun 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 provvederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sul portale vendite pubbliche e sui siti www.fallimentieste.it e www.astegiudiziarie.it

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

A V V E R T E

1. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara.

INFORMA

che le richieste di visita degli immobili al Custode (**Ing. Massimiliano Gramenzi**, Via Erasmo Mari n. 69 C , Ascoli Piceno, tel. 347 7519646, email studiogramenzi@virgilio.it pec

massimiliano.gramenzi@ingte.it) potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Ulteriori informazioni possono essere richieste al delegato, dott. Paolo De Paoli, via dell'Arco n. 9, Teramo, tel. 0861/246424, email paolo@studiodepaoli.biz. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica da parte del Gestore della Vendita telematica, contattando il numero telefonico 0737/782080 oppure inviando una e-mail all'indirizzo assistenza@gmail.com

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

Teramo, 13 dicembre 2022

Il Professionista Delegato
Dott. Paolo De Paoli