

TRIBUNALE DI TERAMO
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Avviso di vendita
V esperimento

Art. 14-ter e ss. Legge 27 gennaio 2012 n. 3
Procedura di liquidazione N. 1408/2018 R.G. V.G.
Giudice Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

Il liquidatore Dott. Gianluca Di Blasio
visto il provvedimento di nomina emesso dal Giudice con decreto cron. 17835 del 06/12/2018 depositato in Cancelleria in data 16/12/2018 nella procedura di liquidazione n. **1408/2018 R.G.**;
visto il programma di liquidazione del 27/03/2019 approvato dal Giudice in data 01/04/2019 e l'integrazione al programma di liquidazione del 01/02/2021 approvato dal Giudice in data 05/02/2021;
vista la relazione di stima redatta dal Geom. Maurizio Saputelli in data 22/04/2018;

AVVISA

che tramite il portale internet del gestore della vendita www.astetelematiche.it il giorno **30 marzo 2023 alle ore 15:00**, presso lo studio del dott. Gianluca Di Blasio (liquidatore - referente della procedura) avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;
Gestore della Vendita telematica per la presente procedura di liquidazione del Patrimonio ex Legge 3/2012 è www.astetelematiche.it dalla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
referente è il Liquidatore dott. Gianluca Di Blasio con studio in Castellalto (TE), Via Salvo D'Acquisto n. 22, e-mail gianluca@studiodiblasioefeliciani.it, Tel. 0861570214 - Cell. 3495006170;

LOTTO N. 1: Locale commerciale ubicato in Alba Adriatica (TE) - Viale Della Vittoria n. 87 Locale commerciale di circa mq 165,00 (lordi) sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, adibito a Bar - Ristorante consistente, in un ampio bar, locali igienici, sala ristorante, cucina, magazzino, un piccolo ufficio ed un ingresso posteriore in comune con l'appartamento costituente il lotto 2, comunque il tutto è facilmente divisibile. Il locale commerciale si trova al centro del Comune di Alba Adriatica viale della Vittoria e quindi risulta ben collegato con i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1349, Sub. 1, Categoria C1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato risulta in zona B1 zona rinnovo urbano - piani di recupero del vigente piano regolatore esecutivo del comune di Alba Adriatica. Il locale commerciale si trova in discreto stato conservativo, comunque necessitano lavori di manutenzione ordinaria. Inoltre l'intero

corpo di fabbrica da cielo a terra, necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria soprattutto al piano copertura, realizzato ante '67 con struttura portante in legno notevolmente ammalorata, e alle pareti esterne. Risulta conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima autorizzazione, ad esclusione di un piccolo tramezzo interno alla Sala Ristorante, ed una porzione adibita a magazzino retrostante il fabbricato principale, di circa mq 20,00 e comunicante con cucina e sala ristorante. Tale porzione difforme adibita a magazzino, non risulta, a parere dello scrivente, sanabile.

**PREZZO BASE D'ASTA euro 99.144,00 (euro novantanovemilacentotrentaquattro,00);
Offerta minima per la partecipazione all'asta Euro 74.358,00 (euro settantaquattromila-
trecentocinquantesette,00)
RILANCIO MINIMO euro 2.000,00 (euro duemila,00).**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO N. 2: Appartamento ubicato in Alba Adriatica (TE) - Viale Della Vittoria n. 87, piano T-1-2 Appartamento di circa mq 170,00 sito al centro dell'abitato Comune di Alba Adriatica, nelle immediate vicinanze del lungomare, ben collegato con i principali servizi. L'appartamento fa parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza sviluppato su tre piani oltre un piccolo piano mezzanino. Esso è costituito al piano terra da un ingresso da cui si accede mediante un cancello pedonale e un camminamento sulla corte interna, una scalinata che porta ai piani superiori, una loggia e un locale tecnico. Al piano primo a cui si accede mediante scalinata interna, sono presenti n.ro 2 camere, un bagno, un soggiorno, un balcone, una cucina ed una lavanderia, da tale piano sempre mediante scalinata, si accede ad un piano mezzanino dove sono presenti due piccoli ripostigli, proseguendo lungo la scalinata si arriva ad un piano secondo sottotetto costituito da 5 locali di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1349, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato risulta in zona B1 zona rinnovo urbano - piani di recupero del vigente piano regolatore esecutivo del comune di Alba Adriatica. L'appartamento si presenta in sufficiente stato di conservazione, sono presenti lesioni e distacchi sui solai sui muri e su alcune zone del pavimento, sono inoltre presenti macchie e ammaloramenti causati dall'umidità. Inoltre l'intero corpo di fabbrica da cielo a terra, necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria soprattutto al piano copertura realizzato ante '67 con struttura portante in legno notevolmente ammalorata, e alle pareti esterne.

**PREZZO BASE D'ASTA euro 85.068,00 (euro ottantacinquemilasesantotto,00);
Offerta minima per la partecipazione all'asta Euro 63.801,00 (euro sessantatremilaottocentouno,00)
RILANCIO MINIMO euro 2.000,00 (euro duemila,00).**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Per la visita degli immobili posti in vendita ogni interessato a presentare offerta di acquisto potrà formulare richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo al sito web <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>

STATO DI POSSESSO: con il decreto che dispone l'apertura della procedura di liquidazione, il Giudice monocratico ha autorizzato i debitori a proseguire l'utilizzo senza obbligo di consegna/rilascio dei beni immobili di cui al presente Avviso di Vendita adibiti ad attività commerciale ed abitazione del debitore e dei familiari, sino all'atto dell'aggiudicazione.

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:

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 ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, in via telematica entro le ore 12:00 del giorno precedente (29.03.2023) a quello fissato dal Liquidatore per il loro esame inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

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

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

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

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo.

In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

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

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26.

Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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

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

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

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura del Tribunale di Teramo V.G.;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima,

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario **Banca Popolare di Bari s.p.a.** filiale di Castelnuovo Vomano (TE) intestato alla Procedura di liquidazione del patrimonio in ambito L. 03/2012 nel procedimento iscritto al **n. 1408/2018 RGVG Tribunale di Teramo** avente ad oggetto ricorso ex art. 14 ter l. n. 3/2012 per la liquidazione dei beni dei debitori in stato di sovraindebitamento, al seguente conto **IBAN IT94 G054 2476 8000 0000 1000 256**, con causale **"Asta"**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione dovrà essere versata almeno 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

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

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il Liquidatore, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata sino alle ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di **ulteriori 10 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Liquidatore 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 Liquidatore 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;

TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Liquidatore 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.

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 di liquidazione del patrimonio entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'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. nell'atto di trasferimento della proprietà immobiliare verrà inserita la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di xxx da parte di xxx a fronte del contratto di mutuo a rogito xxx del xxx 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'Agazia delle entrate di trascrivere il presente atto 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;

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente al compenso spettante al Notaio, scelto dal Liquidatore, per la redazione dell'atto di trasferimento della proprietà immobiliare.

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 Liquidatore successivamente all'aggiudicazione.

Il Liquidatore depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal Liquidatore:

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 come da p.d.l. approvato, 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

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;

- a) 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;
- b) 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;
- c) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode/liquidatore 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 piano di riparto;
- e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- f) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura di liquidazione del patrimonio, possono essere fornite dal custode/liquidatore in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

A V V E R T E

che, avvenuta l'aggiudicazione, il custode/liquidatore inizierà le operazioni di liberazione del bene immobile aggiudicato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

I N F O R M A

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, sono eseguite dal Liquidatore presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire 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.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Liquidatore, dott. Gianluca Di Blasio, con studio in Castelnuovo Vomano (TE), Via Salvo D'acquisto n. 22, Email gianluca@studiodiblasioefeliciani.it, Tel.: 0861570214 - Cell. 3495006170.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE LOTTO N. 1

LOTTO N. 1: Locale commerciale ubicato in Alba Adriatica (TE) - Viale Della Vittoria n. 87 Locale commerciale di circa mq 165,00 (lordi) sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, adibito a Bar - Ristorante consistente, in un ampio bar, locali igienici, sala ristorante, cucina, magazzino, un piccolo ufficio ed un ingresso posteriore in comune con l'appartamento costituente il lotto 2, comunque il tutto è facilmente divisibile. Il locale commerciale si trova al centro del Comune di

Alba Adriatica viale della Vittoria e quindi risulta ben collegato con i principali servizi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1349, Sub. 1, Categoria C1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato risulta in zona B1 zona rinnovo urbano - piani di recupero del vigente piano regolatore esecutivo del comune di Alba Adriatica. Il locale commerciale si trova in discreto stato conservativo, comunque necessitano lavori di manutenzione ordinaria. Inoltre l'intero corpo di fabbrica da cielo a terra, necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria soprattutto al piano copertura, realizzato ante '67 con struttura portante in legno notevolmente ammalorata, e alle pareti esterne. Risulta conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima autorizzazione, ad esclusione di un piccolo tramezzo interno alla Sala Ristorante, ed una porzione adibita a magazzino retrostante il fabbricato principale, di circa mq 20,00 e comunicante con cucina e sala ristorante. Tale porzione difforme adibita a magazzino, non risulta, a parere dello scrivente, sanabile. A parere del tecnico i costi per la demolizione e lo smaltimento della piccola porzione di magazzino retrostante il fabbricato non sanabile è pari a circa euro 2.000,00 (duemila/00).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI: Il Fabbricato ha una struttura portante in mattoni, i solai sono in latero-cemento la copertura è in legno del tipo a padiglione con manto di copertura in tegole di laterizio. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, internamente al ristorante e nel bar-pizzeria rivestite in legno. I pavimenti sono del tipo a marmettone ed in grès fine porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre quelli interni sono in legno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, monofase e trifase, è inoltre presente un impianto gas ed idro-termo-sanitario.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Nulla Osta n. 41 del 26/04/1968.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 43 del 29/05/1997.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Situazione occupazionale: l'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia.

Consistenza:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bar-Pizzeria/Ristorante lavatoio	140 mq	165 mq	1,00	165 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,00 mq		

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Si fa presente che le spese per dotare l'immobile dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) sono a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE LOTTO N. 2

LOTTO N. 2: Appartamento ubicato in Alba Adriatica (TE) - Viale Della Vittoria n. 87, piano T-1-2 Appartamento di circa mq 170,00 sito al centro dell'abitato Comune di Alba Adriatica, nelle immediate vicinanze del lungomare, ben collegato con i principali servizi. L' appartamento fa parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza sviluppato su tre piani oltre un piccolo piano mezzanino. Esso è costituito al piano terra da un ingresso da cui si accede mediante un cancello pedonale e un camminamento sulla corte interna, una scalinata che porta ai piani superiori, una loggia e un locale tecnico. Al piano primo a cui si accede mediante scalinata interna, sono presenti n.ro 2 camere, un bagno, un soggiorno, un balcone, una cucina ed una lavanderia, da tale piano sempre mediante scalinata, si accede ad un piano mezzanino dove sono presenti due piccoli ripostigli, proseguendo lungo la scalinata si arriva ad un piano secondo sottotetto costituito da 5 locali di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1349, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato risulta in zona B1 zona rinnovo urbano - piani di recupero del vigente piano regolatore esecutivo del comune di Alba Adriatica. L'appartamento si presenta in sufficiente stato di conservazione, sono presenti lesioni e distacchi sui solai sui muri e su alcune zone del pavimento, sono inoltre presenti macchie e ammaloramenti causati dall'umidità. Inoltre l'intero corpo di fabbrica da cielo a terra, necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria soprattutto al piano copertura realizzato ante '67 con struttura portante in legno notevolmente ammalorata, e alle pareti esterne.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI: Il Fabbricato ha una struttura portante in mattoni, i solai sono in latero-cemento la copertura è in legno del tipo a padiglione con manto di copertura in tegole di laterizio. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, internamente all'appartamento e del piano mezzanino mentre sono lasciate al grezzo ai locali di sgombero sottotetto, ad esclusione di uno che risulta rivestito con tavole di legno. I pavimenti sono del tipo a marmettone ed in grès fine porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre quelli interni sono in legno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, monofase, è inoltre presente un impianto gas ed idro-termo-sanitario. Si precisa che a seguito della divisione in lotti, saranno necessarie affrontare spese per la separazione degli impianti tecnologici e relative opere murarie eventuali.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Nulla Osta n. 41 del 26/04/1968.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 43 del 29/05/1997.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Situazione occupazionale: l'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia.

Consistenza:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso, scalinata e Autoclave	23,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	3,00 m	T
Portico	4,3 mq	4,3 mq	0,40	1,72 mq	3,00 m	T
Appartamento	9,005 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	2,90 m	T
Balcone scoperto	14,60 mq	14,60 mq	0,25	3,65 mq	0,00 m	T
Ripostiglio	5,00 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	2,50 m	T
Locale di sgombero	83,00 mq	105,00 mq	0,15	15,75 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				173,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,12 mq		

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Si fa presente che le spese per dotare l'immobile dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) sono a carico dell'aggiudicatario.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura di liquidazione dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Castelnuovo Vomano, 13 dicembre 2022

Il Liquidatore
Dott. Gianluca Di Blasio