



**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA**  
**Ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.**

**Proc. Esec. Imm.re n. 278/2011**

La dott.ssa Lorena Branciaroli ed il Dott. Andrea Lucchese, delegati dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all'intestata procedura esecutiva n° 278/2011;

**AVVISANO CHE**

tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea spa ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) il giorno **06 Aprile 2023 alle ore 16:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni immobili:

**LOTTO 1: diritti di piena proprietà 1/1 su:**

Appezamento di terreno della superficie di 3.790,00 mq. circa, con sovrastante due Capannoni comunicanti, adibiti allo stoccaggio di prodotti agricoli e un fabbricato adibito in parte ad uffici e in parte ad abitazione, il tutto sito in Morro D'Oro alla Via Piane Vomano, e precisamente:

- Capannoni della superficie pari a 780,00 Mq. circa, costituito da: magazzino e cernita ortaggi, uffici e servizi, tettoia della superficie pari a 175,00 Mq. circa e cella frigorifera;
- Fabbricato adibito in parte ad ufficio e in parte ad abitazione con porte esterne e precisamente:
  - Piano Terra lato nord, con accesso indipendente, adibito ad ufficio, della superficie di 57,00 Mq. circa, e costituito da: ingresso, due locali adibiti ad uffici, due ripostigli e servizio con antibagno;
  - Appartamento adiacente, sviluppato su due livelli, comunicante tramite scala interna e precisamente:

- Piano Terra della superficie di 50,00 Mq. circa, adibito a ingresso-soggiorno- cucina;
- Piano Primo della superficie di 50,00 Mq. circa, adibito a due camere da letto, bagno e disimpegno;

Le unità oggetto di pignoramento sono identificate al N.C.E.U. del Comune di Morro D'Oro al Fog. 26 e precisamente:

- Part. 661 – sub. 2 – Cat. D/10 – R. € 1.865,00;
- Part. 661 – sub. 3 – Cat. A/2 – Cl. 1 - Cons. 7 vani – R. € 415,75;
- Part. 818 – Cat. D/10 – R. € 2.438,00;

I fabbricati sono stati edificati in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

Concessione per Eseguire Attività Edilizia n. 294 del 08/01/1994; Concessione per Eseguire Attività Edilizia n. 486 del 15/07/1996 – Variante in Corso d'opera alla Concessione n. 294; Autorizzazione di Agibilità Prot. 320 del 09/01/1998; Autorizzazione n. 93 del 13/05/1999;

Concessione Edilizia n. 593 del 13/08/1993; Denuncia di Inizio Attività Prot. 3235 del 25/01/2004; Permesso di Costruire n. 35 del 09/11/2004; Permesso di Costruire n. 55 del 09/02/2006 – Variante in Corso d'opera a P.C. n. 35 S.U.A.P. del 09/11/2004; Autorizzazione di Agibilità Prot. 1847 del 16/03/2006;

Si precisa che al momento del sopralluogo è stato possibile accertare:

- Che i due Capannoni, sono comunicanti tra loro e che in uno di essi, è stato realizzato un soppalco, accessibile mediante scala in ferro, dove sono posti dei vani adibiti ad ufficio, in più troviamo lievi difformità della pianta (il soppalco non autorizzato deve essere demolito).
- Che la pratica edilizia per la realizzazione del portico, posto sul fabbricato distinto con il sub 3, non è stata mai ritirata, ma di fatto è stato realizzato.
- Che i locali destinati ad ufficio, catastalmente, risultano locali di sgombero. (Riportare alla destinazione originale).

L'unità abitativa si presenta con buono stato di conservazione e quella ad uso ufficio si presenta con buono stato di finiture.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, inoltre dalla verifica della documentazione, nonché da quanto riferito dall' esecutato, il fabbricato è sprovvisto del Certificato Energetico in base D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28, di cui l'aggiudicatario dovrà munirsi, a proprie spese, prima del decreto di trasferimento.

L'immobile in data 01/06/2001 è stato soggetto a contratto di locazione mediante scrittura privata registrata in data 01/06/2001, con durata di anni 15; lo stesso è stato risolto in data 31/05/2008.

**Prezzo base d'asta del lotto 1:**

**Euro 292.500,00 (duecentonovantaduemilacinquecento/00)**

**OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta del lotto 1:**

**Euro 219.375,00 (duecentodiciannovemilatrecentosettantacinque/00)**

**Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (duemila/00).**

**LOTTO 2: diritti di piena proprietà 1/1 su:**

a) Appezamento di terreno della superficie di 2.000 mq. circa, con ubicata la Villa, sviluppata su più livelli, sita in Morro D'Oro alla Via Giolitti, e precisamente:

- Piano Seminterrato della superficie di 210,00 Mq. circa, adibito a garage, magazzino, ripostiglio e bagno;
- Piano Terra della superficie di 136,00 Mq. circa, adibito a ingresso-soggiorno, cucina, dispensa, studio, bagno con antibagno, ripostiglio, disimpegno e portico-balcone della superficie di 68,00 Mq. circa;
- Piano Primo della superficie di 120,00 Mq. circa, adibito a tre camere da letto di cui una con cabina armadio e bagno, lavanderia, bagno e disimpegno, balconi di superficie 16,00 Mq. circa;
- Piano Secondo/Sottotetto, comunicante tramite scala a chiocciola, della superficie di 58,00 Mq. circa, adibito ad un'unico locale, con altezza max 2,60 ml e altezza min. 1,97 ml.
- L'area esterna il fabbricato è destinata a giardino e spazi di manovra.

b) Appezamento di terreno della superficie di 25.000 mq. circa, circostante all'abitazione.

Le unità oggetto di pignoramento sono identificate al N.C.E.U. del Comune di

Morro D'Oro al Fog. 25 e precisamente:

- Part. 925 – sub. 1 – Cat. A/7 – Cl. 2 - Cons. 12 vani – R. € 1.316,28;

- Part. 925 – sub. 2 – Cat. C/6 – Cl. 2 - Cons. 101,00 mq – R. € 135,62;

e al N.C.T. del Comune di Morro D'Oro al Fog. 25

- Part. 923 – Qual. SEMIN.IRRIG. – Cl. 1 – Sup. 2.48.75 – R.D. € 289,05 – R.A. € 173,43;

- Part. 924 – Qual. SEMIN.IRRIG. – Cl.1 – Sup. 01.25 – R.D. € 1,45 – R.A. € 0,87;

Le unità sopra indicate sono sottoposte a sequestro preventivo ex art. 321 c.p.n., trascritto in data 13/03/2014.

Il fabbricato è stato edificato in viaù del seguente provvedimento autorizzativo:

Concessione Edilizia n. 843 del 06/02/2003.

Si precisa che al momento del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile presenta delle difformità di pianta, con lo stato autorizzato (spostamento di divisori ed aperture) e il piano sottotetto, non risulta nè nello stato autorizzato dall' Ente Comunale, nè dalla documentazione catastale.

L' unità abitativa si presenta con ottimo stato di finiture.

Secondo il vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Morro d'Oro, i beni oggetto di stima ricadono in Zona Agricola "E1 – Area Agricola Normale".

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, inoltre dalla verifica della documentazione, nonché da quanto riferito dall' esecutato, il fabbricato è sprovvisto del Certificato Energetico in base D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28, di cui l'aggiudicatario dovrà munirsi, a proprie spese, prima del decreto di trasferimento.

**Prezzo base d'asta del lotto 2:**

**Euro 522.300,00 (cinquecentoventiduemilatrecento/00)**

**OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta del lotto 2:  
Euro 391.725,00 (tecentonovantunomilasettecentoventicinque/00)**

**Rilancio minimo: Euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

**LOTTO 4: diritti di piena proprietà 1/1 su:**

a) Appezamenti di terreno della superficie di 33.630,00 mq. circa, siti in Roseto degli Abruzzi, C.da Spinaci, in zona collinare, attualmente, in parte incolto e in parte occupato da diverse piante di olive.

Le unità oggetto di pignoramento sono identificate al N.C.T. del Comune di Roseto degli Abruzzi al Fog. 44 e precisamente:

- Part. 145 – Qual. SEMINATIVO – Cl. 2 – Sup. 02.60 – R.D. € 2,01 – R.A. € 1,34;
- Part. 146 – Porz. FA – Qual. SEMIN. ARBOR. – Cl. 2 – Sup. 02.00 – R.D. € 1,45 – R.A. € 1,4;
- Part. 146 – Porz. AB – Qual. ULIVETO – Cl. 2 – Sup. 02.00 – R.D. € 1,19 – R.A. € 0,88;
- Part. 329 – Qual. SEMINATIVO – Cl. 2 – Sup. 20.50 – R.D. € 15,38 – R.A. € 10,59;
- Part. 333 – Qual. SEMINATIVO – Cl. 2 – Sup. 51.70 – R.D. € 40,05 – R.A. € 26,70;
- Part. 334 – Qual. SEMINATIVO – Cl. 2 – Sup. 03.50 – R.D. € 2,71 – R.A. € 1,81;
- Part. 670 – Qual. SEMIN. ARBOR. – Cl. 2 – Sup. 2.39.50 – R.D. € 173,17 – R.A. € 136,06;
- Part. 673 – Qual. SEMIN. ARBOR. – Cl. 2 – Sup. 02.90 – R.D. € 2,10 – R.A. € 1,65;
- Part. 680 – Qual. SEMIN. ARBOR. – Cl. 2 – Sup. 01.40 – R.D. € 1,01 – R.A. € 0,80;
- Part. 681 – Qual. SEMIN. ARBOR. – Cl. 2 – Sup. 01.00 – R.D. € 0,72 – R.A. € 0,57;
- Part. 707 – Qual. SEMIN. ARBOR. – Cl. 2 – Sup. 09.20 – R.D. € 6,65 – R.A. € 5,23;

Le unità sopra indicate sono sottoposte a sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p., trascritto in data 13/03/2014.

b) Diritto di superficie su appezzamenti di terreno della superficie di 410,00 mq. circa, con soprastante centrale del metano identificata al N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi al Fog. 44, Part. 330, Z.C. 2, Cat. E/9, R. € 340,86;

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roseto i beni oggetto di stima ricadono in Zona Agricola E1 – Agricola normale.

I beni risultano sottoposti ai seguenti vincoli:

- Atto di obbligo trascritto a Teramo il 27/07/1972 al n. 7449 di formalità a favore del Ministero dell'Agricoltura e le Foreste – Fondo di rotazione, nascente da atto Notaio Giovanni Di Gianvito del 21/07/1972;
- Atto di vincolo trascritto a Teramo il 04/11/1980 al n. 8152 di formalità a favore dell'Amministrazione Comunale di Roseto degli Abruzzi per la destinazione d'uso e agricola del fabbricato;
- Servitù di metanodotto trascritta a Teramo il 16/02/2007 al n. 2156 di formalità a favore della società "Snam rete Gas spa" nascente da atto autenticato nelle firme del Notaio Vincenti in data 06/02/2007 Rep. 157739, Rac. n. 35573 registrato a Giulianova il 15/02/2007 al n. 43, che grava solo sulla Part. 670 del Fog. 44, dove insiste una cabina di metanodotto;
- Servitù di passaggio per mezzi con un'altezza superiore a mt 2,80, trascrizione a Teramo il 20/10/2011 al n. 6234 di formalità sui beni distinti N.C.T. del Comune di Roseto degli Abruzzi al Fog. 44 Part. 145-146-329-333-334-670-673-680-681-707330 e N.C.E.U. al Fog. 44 Part.330.

**Prezzo base d'asta del lotto 4:**

**Euro 65.475,00 (sessantacinquemilaquattrocentosettantacinque/00)**

**OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta del lotto 4:**

**Euro 49.106,00 (quarantanovemilacentosei/00)**

**Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (duemila/00).**

### **LOTTO 5: diritti di piena proprietà 1/1 su:**

Appezamento di terreno della superficie di 478,00 mq. circa, con sovrastante Fabbricato di Civile Abitazione, sviluppata su più livelli, sita in Morro D'Oro alla Via Resistenza, e precisamente:

- Piano Terra adibito a due Locali commerciali e precisamente:
  - Locale commerciale, della superficie di 99,00 Mq. circa, con annesso magazzino, ufficio, servizi, centrale termica e disimpegno;
  - Locale commerciale, della superficie di 49,00 Mq. circa, con servizi;
- Piano Primo accessibile con scala interna, della superficie di 170,00 Mq. circa, adibito ad appartamento, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, quattro stanze due servizi, disimpegno e balconi di superficie 16,50 Mq. circa;

Le unità oggetto di pignoramento sono identificate al N.C.E.U. del Comune di Morro D'Oro al Fog. 25 e precisamente:

- Part. 170 - sub. 3 (ori: sub. 6 e sub. 7) - Cat. A/1, Classe 2 C. 14 - 00 mq Rendita € 2.156,72;
- Part. 170 - sub. 4 Cat. A/2, Classe 3 C. 7 vani - Rendita € 578,43;

I fabbricati sono stati edificati in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

Denuncia di Opere edilizie del 08/07/1963; Autorizzazione di Abilitazione del 21/03/1966; Concessione Edilizia n. 105 del 05/06/1990; Concessione Edilizia n. 270 del 11/01/1993; Concessione Edilizia n. 492 del 18/07/1996 - Variante alla C.E. n. 276 del 12/10/1993;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività - Prot. 2121 del 14/03/2014; In data 18/02/2014 - Prot. 22 - ASL 4 di Teramo - Dipartimento di Prevenzione comunica "PARERE FAVOREVOLE"; Fine lavori e Collaudo Finale - Prot. 2291 del 20/03/2014.

Le unità abitate si presentano con buono stato di finiture.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, inoltre dalla verifica della documentazione, nonché da quanto riferito dall'esecutato, il fabbricato è sprovvisto del Certificato Energetico in base D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28, di cui l'aggiudicatario dovrà munirsi, a proprie spese, prima del decreto di trasferimento.

**Prezzo base d'asta del lotto Unico:**

**Euro 244.125,00 (duecentoquarantaquattromilacentoventicinque/00)**

## **OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta del lotto 5:**

**Euro 183.094,00 (centottantatremilanovantaquattro/00)**

**Rilancio minimo: Euro 3.000,00 (tremila/00).**

Per le caratteristiche degli immobili, le eventuali difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica del CTU Geom. Selena Cruciani, il cui intero contenuto è parte integrante del presente bando.

### **VISITE AGLI IMMOBILI**

I Professionisti Delegati e Custodi assicurano a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta per il tramite del Portale delle Vendite Telematiche salvo cause ostative dovute alla sicurezza per la salute o altre comprovate ragioni.

### **DETERMINANO**

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento delle operazioni di vendita.

#### **(A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

##### **1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 23:59 del giorno precedente a quello fissato dai Delegati per il loro esame alle condizioni stabilite nel “*Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche*” ([www.astetelematiche.it/contenuti/partecipazione](http://www.astetelematiche.it/contenuti/partecipazione));
- ai sensi dell'art.571 c.p.c. si stabilisce che ammessi a presentare le offerte telematiche (tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore) sono esclusivamente l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) oppure il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, anche a norma dell'art.579 ultimo comma, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.
- 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 del articolo 12, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa nella casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la funzione elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta 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 aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, comma 2 del D.L. 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 nell'originale 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 lettera a), e del lotto.

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 rimediano 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 è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

#### 2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- e) 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 IBA del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenuto presente che nel caso in cui nella attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione l'abbreviazione 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 che compongono il TRN);
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5, D.M. n°32/2015 sopra citati e l'indirizzo di recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

### 3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

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

#### 4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a “Tribunale di Teramo esecuzione immobiliare n.278/2011”, acceso presso la **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA, Filiale di Teramo- (IBAN IT08D053871530000002197843)** 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 ed essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto;

#### 5) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

#### 6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le aste 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; i professionisti delegati, referenti della procedura, verificata la regolarità delle offerte, daranno inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso 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 dai professionisti delegati referenti 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, i professionisti delegati referenti della procedura disporranno 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.

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, i delegati possono far luogo alla vendita quando ritengono 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.).

#### 7) 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.

#### 8) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

#### 9) Istanza di assegnazione con riserva da nominare un terzo

Il creditore che è rimasto senzatutto a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, noni 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.

### **(B) DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dai delegati. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); 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 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. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributarî conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 di delega finanziaria alla registrazione, trascrizione e volture del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievole. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione nelle formalità pregiudizievole. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dai delegati successivamente all'aggiudicazione. I delegati, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositeranno 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 i termini 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 DELEGATE**

Le formalità pubblicitarie previste a cura dei professionisti delegati sono le seguenti:

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano 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 **60 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](http://www.astegiudiziarie.it), anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del Tribunale di Teramo 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, 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.

### **RENDONO 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 mancanze 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 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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

**e)** che, qualora l'aggiudicatario non li esenti, i custodi procederanno alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

**f)** che 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.

### **AVVERTONO**

**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 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 ai delegati 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 la aggiudicazione o la assegnazione, i custodi inizieranno ovvero continueranno le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

### **INFORMANO**

che gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita Aste Giudiziarie Inlinea spa, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Giulianova, lì 16/01/2023

I Professionisti Delegati

Dott.ssa Lorenza Lancia

Dott. Andrea Lucchese