



**TRIBUNALE DI TERAMO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva R.G.E. n. 33/2021 - Dott.ssa N. D'Ignazio**

**CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Mario Franchi – TEL. 3496437657 – avv.franchi@gmail.com**

**AVVISO DI VENDITA**

**ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.**

**PRIMO ESPERIMENTO**

L'Avv. Mario Franchi nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 2.11.2022

**AVVISA CHE**

tramite il portale internet del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il giorno **29 marzo 2023, alle ore dodici e trenta (12,30)** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO**

**COI METODI TELEMATICI E SINCRONAMENTE**

dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO – Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Zona Ind.le Colleranesco con insediamento industriale in stato di abbandono.**

Nel N.C.T. del Comune di Giulianova detti immobili sono descritti come si segue:

- Fg. 26, Part. 339, Qualità Seminativo irriguo
- Fg. 26, Part. 340, Qualità Seminativo irriguo
- Fg. 26, Part. 343, Qualità Seminativo irriguo
- Fg. 26, Part. 344, Qualità Seminativo irriguo
- Fg. 26, Part. 354, Qualità Canneto
- Fg. 26, Part. 341, Qualità Seminativo arborato irriguo
- Fg. 26, Part. 432, Qualità Seminativo arborato
- Fg. 26, Part. 433, Qualità Seminativo arborato irriguo
- Fg. 26, Part. 434, Qualità Seminativo arborato irriguo
- Fg. 26, Part. 436, Qualità Seminativo arborato
- Fg. 26, Part. 97, Qualità Bosco misto
- Fg. 26, Part. 132, Qualità Seminativo arborato
- Fg. 26, Part. 181, Qualità Seminativo irriguo
- Fg. 26, Part. 576, Qualità Seminativo irriguo
- Fg. 26, Part. 577, Qualità Seminativo irriguo

- Fg. 26, Part. 345, Qualità Seminativo arborato

Nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al:

- Fg. 26, Part. 443, Categoria D1

- Fg. 26, Part. 85, Sub. 4, Categoria D7, Graffato 522.

Confini: il compendio immobiliare confina a Nord con RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A., a Sud area demaniale fiume Tordino, ad Est diritti di terzi, ad Ovest Strada Comunale.

**Al valore d'asta di € 732.000,00 (Euro settecentotrentaduemila/zerozero);**

**Offerta minima: € 549.000,00 (Euro cinquecentoquarantanovemila/zerozero);**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

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

Situazione occupazionale: l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata, da considerare libero al trasferimento, anche se parte degli edifici presenti risulta occupata senza titolo da cose di proprietà di terzi.

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE**

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di terreno con capacità edificatoria, pianeggiante con insediamento industriale in stato di abbandono sita in località Zona Industriale Colleranese di Giulianova (TE), della consistenza di **121.985,00 mq** e precisazione che, come riportato in perizia, la superficie complessiva riguarda tutte le superfici risultanti sul catasto terreni, comprendenti aree libere ed aree di sedime dei fabbricati.

Si evidenzia che lo stato attuale dei luoghi è rappresentato da un'area industriale in completo abbandono con la presenza di edifici in parte demoliti ed in parte parzialmente crollati, pertanto tutti inagibili. Si evidenzia inoltre che all'interno dell'area si è riscontrata la presenza di innumerevoli siti con deposito di rifiuti di varia natura, si rappresenta la presenza di vecchie cisterne utilizzate ai fini produttivi, attualmente completamente ricoperte o demolite. Lo stato dell'ex complesso industriale risulta pertanto in completo stato di abbandono e degrado.

Per ogni altra specifica si faccia riferimento alla perizia estimativa.

\* \* \*

#### **CONFIGURAZIONE E STATO MANUTENTIVO GENERALE:**

l'immobile oggetto di pignoramento è situato in località Zona Industriale Colleranese di Giulianova (TE).

Il compendio pignorato, come rilevato in fase di sopralluogo, si presenta in pessimo stato di manutenzione; trattasi di area industriale su cui era presente un complesso industriale costituito da fabbricati direzionali, di stoccaggio e lavorazione, oltre a silos e vasche di contenimento esterne

idonee al tipo di lavorazione preposta. Allo stato attuale tutte le strutture esistenti sono state demolite o parzialmente demolite e comunque completamente inagibili.

### **SITUAZIONE EDILIZIA e CATASTALE**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

#### ELENCO PERMESSI EDILIZI

- 1) Concessione Edilizia n. 235/84 del 11/12/1985 (box per il riparo della caldaia già autorizzata con C.E. n. 319/83);
- 2) Concessione Edilizia n. 515/83 del 13/07/1984 (Istallazione di n. 16 silos di stoccaggio e di n. 1 caldaia per produzione vapore);
- 3) Concessione Edilizia n. 218/92 del 08/01/1996 (realizzazione tettoia per copertura parcheggio);
- 4) Concessione Edilizia n. 485/84 del 12/07/1985 (realizzazione n. 6 silos per deposito alcool);
- 5) Concessione Edilizia n. 40491/93 del 20/02/1995 (ampliamento tettoia per il carico e lo scarico degli automezzi a servizio del padiglione confezionamento);
- 6) Concessione Edilizia n. 541/85 del 17/01/1986 (ampliamento box per il riparo della caldaia già autorizzata con C.E. n. 319/83);
- 7) Concessione Edilizia n. 72/80 del 20/05/1980 (costruzione di basamenti in cemento armato per solette serbatoi e fosse di contenimento);
- 8) Concessione Edilizia n. 657/91 del 20/06/1992 (costruzione di opificio adibirsi a produzione di lievito);
- 9) Concessione Edilizia n. 449/80 del 25/02/1981 (serbatoio per alcool o melassa e fosse di contenimento);
- 10) Licenza di Costruzione prat. 285/78 del 26/06/1979 (silos per stoccaggio patate – linea lavaggio e trasporto in fabbrica)
- 11) Concessione Edilizia n. 26917/94 del 08/11/1996 (ampliamento torre di raffreddamento distilleria);
- 12) Concessione Edilizia n. 105/93 del 02/11/1993 (realizzazione ampliamento deposito alcool);
- 13) Concessione Edilizia n. 35910/94 del 08/11/1996 (vasca di accumulo melasso e vasca di demineralizzazione);
- 14) Concessione Edilizia n. 3219/83 del 28/10/1983 (basamenti per l'istallazione di una caldaia e di un serbatoio di stoccaggio);
- 15) Commissione Edilizia Comunale prot. 1942 del 31/01/1976 Valevole come Concessione;
- 16) Concessione Edilizia n. 33159/93 del 08/02/1993 (costruzione impianto tecnologico di servizio cabina ENEL);
- 17) Licenza di Costruzione n. 14939 del 09/04/1973 (costruzione di complesso industriale per produzione a ciclo integrale di alimenti zootecnici);
- 18) Autorizzazione n. 97/85 del 10/06/1985 (recinzione presso le apparecchiature di intercettazione di partenza – adiacenza stabilimento “\*\*\*”) Richiedente “\*\*\*”spa;

- 19) D.I.A. Prot. 26572 del 18/07/2007 (manutenzione straordinaria smantellamento impianti);
- 20) D.I.A. Prot. 44402 del 22/10/2009 (integrazione DIA prot. 26572 del 18/07/2007);
- 21) S.C.I.A. prot. 46983 del 11/11/2011 (smaltimento di rifiuti selezionati in categorie omogenee, bonifica, rimozione e smaltimento serbatoi, campagna di attività per il trattamento dei rifiuti da demolizione con impianto mobile autorizzato, recupero di ceneri in loci per il rimodellamento morfologico dell'area);
- 22) DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO n. 917/11 R.G.G.I.P. n. 1195/11 R.G.N.R. mod. 21 del 02/03/2011;
- 23) DECRETO DI RESTITUZIONE DI COSE SEQUESTRATE 1195/11 R.G.N.R. del 04/03/2014.

#### ELENCO AGIBILITA'

- 1) Dichiarazione di Agibilità n. 26/79 del 29/06/1979;
- 2) Dichiarazione di Agibilità n. 42/82 del 13/11/1982;
- 3) Dichiarazione di Agibilità n. 34 del 04/06/1985;
- 4) Dichiarazione di Abitabilità n. 3/86 del 21/01/1986;
- 5) Autorizzazione di Agibilità n. 7/94 del 08/11/1994;
- 6) Autorizzazione di Agibilità n. 7 del 27/02/1997;
- 7) Autorizzazione di Agibilità n. 3 del 27/02/1997;
- 8) Autorizzazione di Agibilità n. 1 del 27/02/1997;
- 9) Autorizzazione di Agibilità n. 10 del 27/02/1997.

#### Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rappresenta che non risultano pratiche per la demolizione e catastalmente risultano presenti piantine di immobili attualmente non più esistenti o comunque parzialmente crollati, quindi è necessario l'allineamento catastale indicando l'entità di unità collabente per i ruderi ancora presenti.

**Si evidenzia** altresì che la part.lla 519 Foglio 26 Categoria F01 990 mq, che taglia in senso trasversale l'intero lotto, come visibile dalla mappa d'impianto allegata nell'inquadramento territoriale, era in origine il FOSSO CIOTTI che si immetteva nel FIUME TORDINO. Attualmente tale FOSSO CIOTTI non è più visibile, ma la particella che lo individua pur se è intestata al debitore, non è inserita nel pignoramento e pertanto non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Si veda l'elaborato peritale per maggiore completezza.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo le norme del vigente P.R.G. del Comune di Giulianova, come evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica di data 9.01.2023 estratto dal delegato, risulta che l'area di terreno (Fg. 26 - P.lle 339, 340, 343, 344, 354, 341, 432, 433, 434, 436, 97, 132, 181, 576, 577), ricade nell'ambito di

varie categorie di destinazione urbanistica come meglio descritto nel c.d.u. rilasciato dal Comune di Giulianova cui integralmente si rimanda per averlo inserito quale allegato a questo avviso di vendita nel P.v.p. .

### **PROVENIENZA**

Il debitore ha acquistato la proprietà degli immobili con atto di compravendita in data 18/09/2006 a rogito del Dott. F. Bissi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Teramo il 6/10/2006 al Reg. part. n°11060.

### **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

- Non Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **A.P.E.**

L'immobile è privo di attestato di certificazione energetica. Si fa presente che le spese per dotare l'immobile del certificato A P E, ove necessario, sono a carico dell'acquirente e il relativo certificato dovrà essere consegnato prima della registrazione del decreto di Trasferimento presso l'Agenzia delle Entrate.

\* \* \*

Gli immobili potranno essere visitati, previo appuntamento da fissarsi con il custode del bene pignorato Avv. Mario Franchi, Corso S. Giorgio n. 57 64100 Teramo – e-mail: avv.franchi@gmail.com.

## **[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le **ore 22,00 del giorno precedente** a quello fissato dal delegato per il loro esame;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli 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 formato di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 21 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati a parte del gestore della vendita telematica e deve fornire automaticamente i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti del gestore 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'offerente, 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 lo 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 all'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: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.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 al soggetto di erso di quello che sotto cri l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale de 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 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 non sottoposto 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 similare) 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 ed a pena di esclusione:

- 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), copia 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, con la relativa copia del documento di identità;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

#### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente iban **IT71F0847315303000000151463** – BCC Castiglione M.R. e Pianella – filiale di San. Nicolò, intestato a TRIBUNALE di TERAMO con causale "Asta rge 33.2021"; 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 a pena di esclusione dovrà essere visibile sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle

offerte, ed essere di importo pari almeno al **10 per cento** del prezzo offerto.

**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 professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo di 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 festivo 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, detratte eventuali spese bancarie;

**TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non sottoposto 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 l'avvocato che abbia effettuato l'offerta ai sensi dell'art. 583 c.p.c. 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.

#### **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti 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 20 giorni dalla data di vendita (non sottoposto a sospese e nel periodo fidejussivo);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dell'art. 15 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 dal delegato. 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;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l’aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all’acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L’importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all’aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all’esatto e tempestivo versamento da parte dell’aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall’aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quarto complessivo dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dell’aggiudicazione e l’ineffettività della cauzione.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE ELEGATE**

**LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PRIVILEGIATE SONO LE SEGUENTI, a cura del professionista delegato:**

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, o sui siti presenti l’ordinanza di vendita, l’avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e la relativa documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima della data di inizio 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 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;

### **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 o veicolari derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in pubblica vendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi ciò tenuto conto della 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 integrati e modificati 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 procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

**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 i costi per oneri, imposte e compensi del tecnico incaricato del riallineamento catastale saranno a carico dell'aggiudicatario; che i costi per l'estrazione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato, necessario all'emissione del decreto di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario;

**g)** che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse; informazioni di natura tecnica / edilizia possono essere richieste all'esperto stimatore Geom. Gatti Francesco, con studio in Via Paolino, 2 - 64012 - Campli (TE), email geom.francescogatti@gmail.com.

h) la vendita avviene in regime fiscale di imposta di registro, fatta salva la possibilità di individuare altro regime applicabile da parte del venditore o dell’Agenzia delle Entrate; si precisa che il prezzo a base d’asta si intende senza (eventuale) IVA ed in ogni caso tutti gli oneri tributari, ed i costi di trasferimento sono integralmente a carico dell’aggiudicatario, ove anche non indicati nel presente avviso o in altri atti della procedura.

#### AVVERTE

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 al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diritto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell’art. 131 bis c.p.c., estinzione del processo.
4. che, avvenuta l’aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

#### INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Teramo, li 13.01.2023

Il professionista delegato

Avv. Mario Franchi

