



Dott. **Stefania Ruta**  
Via Segantini n.11  
64014 Martinsicuro (TE)  
0861/712006 340/2765740  
studiorutas@gmail.com  
stefaniaruta@pec.it

**N. PROC. 1790/2005 RGAC**

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione civile

**AVVISO DI VENDITA CON INCANTO**

Proc. Civile 1790/2005 RGAC

Giudice Dott.ssa Silvia Codispoti

Il professionista Dott. Stefania Ruta delegata alle vendite nel procedimento di divisione giudiziale n.1790/2005 RGAC,

visto il provvedimento di delega alla vendita con incanto emesso con ordinanza del 16.07.2019;

visto il verbale di udienza del 21.09.2020, del 18.02.2021 e del 24.06.2021;

visto il provvedimento del 14.12.2021 in cui è stata disposta la vendita del bene oggetto di divisione con modalità telematica asincrona conformemente alle modalità adottate dal Tribunale ordinario di Teramo confermando per il resto le modalità e le condizioni di vendita fissate in precedenza;

visto il provvedimento del 11.04.2022 che autorizza a procedere con nuove vendite;

**AVVISA CHE**

tramite il portale internet del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) **il giorno 31 Marzo 2023 alle ore 15.00**, avrà inizio con l'apertura delle offerte telematiche la procedura di :

**VENDITA CON INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

Della seguente consistenza immobiliare:

**LOTTO UNICO**

Appezamenti di terreno della superficie complessiva di Mq. 34.285, con sovrastanti fabbricati (da considerare demoliti nel futuro intervento edificatorio), ubicato nel Comune di Teramo località Colleparco - via Montauti nn.2/4,

**Prezzo base d'asta € 307.336,00**

**( Euro trecentosettemilatrecentotrentasei/00)**

Offerte in aumento non potranno essere inferiore ad € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

- Nuovo Catasto Terreni del comune di Teramo

Foglio	Particella	Categoria	Superficie	R.D.	R.A.
61	31	AA	5.484 mq.	€ 22,66	€ 22,66
61	31	AB	25.497mq.	€ 118,51	€ 111,93
61	641		205 mq.	€ 0,95	€ 0,90
61	1164 (ex 642)	AA	1.587 mq.	€ 6,56	€ 6,56
61	1164 (ex 642)	AB	633 mq.	€ 2,94	€ 2,78
61	1165 (ex 642)		150 mq.	€ 0,70	€ 0,66
61	1168 (ex 381)		220 mq.	€ 1,02	€ 0,97
61	1169 (ex 381)		95 Mq.	€ 0,44	€ 0,42

I fabbricati risultano essere censiti al N.C.E.U. del predetto Comune di Teramo:

Foglio	Particella	Z.C.	Categoria	Classe	Superficie	R.C.
61	1879 (ex 1648)	2	C/2	2	123 mq.	€ 224,45
61	1878 sub.1 (ex 1647)	2	A/3	2	73 mq.	€ 232,41
61	1878 sub.2 (ex 1647)	2	A/3	2	228 mq.	€ 534,53
61	1880 (ex 1649)	2	C/7	U	97 mq.	€ 60,12

Il bene risulta meglio descritto nella **perizia del C.T.U., Geometra Valter Villanova del 19.06.2020**, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'intero compendio come sopra descritto trovasi in **Teramo** località **Colleparco**, a ridosso ed a confine con la **via Montauti**, in zona prevalentemente residenziale; i terreni risultano essere in posizione alquanto pianeggiante nella parte alta del compendio per poi defluire in pendenza verso la parte bassa in direzione del **Fosso Rivacciolo**;

Nella parte alta si trovano ubicati i fabbricati che, allo stato, risultano in condizioni di mantenimento alquanto precari e, per la maggior parte non abitati; oltre alla necessità di ristrutturazione sia ordinaria che straordinaria, gli stessi presentano eternit a livello di copertura e, di conseguenza, necessitano di bonifica sostanziale

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame della documentazione acquisita dal C.T.U. presso gli uffici tecnici e finanziari di competenza, nonché dai documenti acquisiti presso il **Comune di Teramo (C.D.U n. 73 del 22.04.2022)** lo stesso ha riscontrato che:

- la zona interessata dal contenzioso è regolata da PRG – Piano Regolatore Generale; PAIFP – P.A.I. – Pericolosità; ZB – Zona Boschiva – Art. 79 L.R. 18/9/83;
- per i fabbricati, attualmente accatastati all'Urbano, visto lo stato di manutenzione, appare necessaria computare la superficie d'ingombro degli stessi nell'insieme dell'area edificabile in "Zona C" e valutarne l'aumento stesso di superficie edificabile.
- Da tenere infine in considerazione le condotte idriche e quant'altro insistenti a ridosso delle stesse abitazioni.

Riepilogando le osservazioni del Ctu avremo:

SUPERFICIE	DESTINAZIONE URBANISTICA
Mq. 22.172	Edificabili in Zona C2-C3
Mq. 10.874	Zona G4 – Verde Attrezzato
Mq. 506	Zona ZB –Boschiva
Mq. 733	Zona F2 - Viabilità

Per ogni altra considerazione si rimanda alla CTU.

### DETERMINA

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

### [A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

#### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il 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 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 non è domiciliato nel territorio dello Stato, e non risulta attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dalle autorità fiscali del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale e un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui all'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 decisa non prima di cento e non oltre cento e ottanta 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 responsabilità 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:** [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.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 del Tribunale di Teramo;
- d. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base 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 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 posizione caratteri 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 debbano essere 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:

- contabili, in un unico file, di avvenuta disposizione dei bonifici attestanti il versamento della cauzione e delle spese (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 R.G. 1790/2005”, acceso presso la Banca Bper spa IBAN IT35 D 05387 15300 000003181422, con causale “cauzione Asta” di importo pari al 15 per cento del prezzo base d’asta oltre ad un bonifico per le spese con causale “spese Asta” di importo pari al 15 per cento del prezzo base d’asta; la cauzione e le spese dovranno 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.

#### **5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall’art.571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita con incanto è irrevocabile.

#### **6. 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, 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 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, con rilanci, nel rispetto del importo minimo stabilito dall’avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora venivano 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 termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà provvisoriamente 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; all’offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione e le spese saranno restituiti mediante bonifico sul conto corrente dal quale erano state inviate. Nel caso di deposito di un’unica offerta valida, al fine dell’aggiudicazione provvisoria del bene, dovrà essere effettuato un rilancio obbligatorio il cui ammontare è specificato nell’avviso d’asta.

Si precisa che, entro **il termine perentorio di 10 giorni dall’avvenuto incanto, entro le ore 12,00**, potranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato offerte di acquisto in busta chiusa ad un prezzo superiore di almeno un quinto rispetto a quello raggiunto in sede di incanto con allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Giudizio di divisione RGAC RG 1790/2005”**, a titolo di cauzione, per un importo pari al doppio della cauzione versata per partecipare all’incanto, ovvero al 30% del prezzo base d’asta ed un assegno pari al 15% del prezzo base d’asta per le spese; le offerte dovranno essere presentate nelle forme di cui al punto 1) ed il professionista delegato, scaduto il termine e verificata la regolarità delle offerte, provvederà, ai sensi dell’art. 584 c.p.c., ad indire la gara, di cui sarà dato pubblico avviso.

#### **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.

## **[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 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. nel decreto di trasferimento il giudice 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 addebito di spese per la procedura;
3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi previsti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e volture del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievole ai creditori. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievole ai creditori che, ai sensi dell'art. 1113 c.c. siano parte in giudizio. 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 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 sono le seguenti, a cura dal professionista delegato:

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, 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](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 [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) [www.casa.it](http://www.casa.it) , [www.idealista.it](http://www.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

- a. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizi, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendo 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 modificata 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 trascrizioni di pignoramenti e sequestri, di creditori che ai sensi dell'art. 1113 c.c. siano parte in giudizio, che saranno curate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- 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;

### INFORMA

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

Martinsicuro li 17.01.2023

Il delegato  
Dott.ssa Stefania Ruta

