

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 55/2020 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

CUSTODI GIUDIZIARI:

> **Avv. Roberto Vallarola**

Tel: 085.8930217

E-mail: studiovallarola@gmail.com

> **Dott. Pasquale Bartolini**

Tel: 0861/250803

E-mail: bartolinipasquale@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

IV ESPERIMENTO

L'**Avv. Roberto Vallarola**, con studio secondario in Roseto degli Abruzzi (Te), Via Nazionale Adriatica Nord n. 1, **Tel: 085.8930217**, **E-mail: studiovallarola@gmail.com**, ed il **Dott. Pasquale Bartolini**, con studio in Teramo, Via A. Del Albentis n. 20, **Tel: 0861.250803**, **E-mail: bartolinipasquale@gmail.com**, nominati Professionisti delegati (**Referenti della procedura**) dal Tribunale di Teramo con provvedimento del 14/07/2021

AVVISO IN CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita www.fastelma.it il giorno **18/04/2023**, alle ore **16:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO 1

> **Diritti pari all'intero della piena proprietà (1/1)** su immobile sito in **Comune di Fano Adriano (TE)**, località C.da Piè di Fano e precisamente **opificio industriale destinato a caseificio**. Fabbricato realizzato con struttura in c.a., tamponature e tramezzature interne in laterizio, si compone di due piani, seminterrato e primo, collegati da una scala interna ed esattamente: - locali al piano terra: autorimessa, magazzino, una zona tombata e due locali esterni adibiti a rimessa con corte esclusiva; - piano primo: zona adibita alla produzione del caseificio, ufficio, spogliatoio e bagno, disimpegno, terrazzo e corte pertinenziale esclusiva. L'intero fabbricato non è delimitato da una recinzione, l'ingresso principale è situato in corrispondenza del lato nord del fabbricato.

> **Confini**

A sud con proprietà, foglio 1 particella 77 di - omissis -; a est con proprietà, foglio 1 particella 665, di - omissis -; a nord con strada provinciale 44, salvo se altri o variati confini.

> **Dati Catastali**

Catasto dei fabbricati del Comune di Fano Adriano:

Foglio 1 - Particella 76 - Sub. 5 - Piano 1S-T - Cat. D/7 - Rendita catastale €. 3.084,00

Esiste corrispondenza tra dati catastali del pignoramento e partite catastali attuali.

> **Servitù, Censo, Livello, Usi civici**

Per quanto riguarda la certificazione della presenza del vincolo di uso civico, come da nota del 21/04/21 prot. n. 1350, è in corso la verifica dei demaniali del Comune di Fano Adriano, ai

sensi LL.RR. n. 25/88, n. 3/98, n. 68/98, a cura del perito demaniale con nomina definitiva da parte del competente Servizio della Regione Abruzzo DPDo21 del 16/02/21. Pertanto ad oggi, in attesa della verifica di cui sopra, non è possibile attestare la presenza di eventuali pesi o usi civici.

> **Normativa urbanistica**

Secondo il vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Fano Adriano, l'area su cui è stato realizzato il fabbricato ricade "Zona E- insediamenti produttivi " (Art. 17.1).

> **Regolarità Edilizia**

Come risulta dalla documentazione reperita in seguito ad ispezioni e visure effettuate presso i competenti uffici comunali, il fabbricato è stato edificato a seguito di:

- Concessione edilizia n. 233 del 12/02/1982 prot. N. 280/81, rilasciata al signor - omissis -, per eseguire nel comune di Fano Adriano, sul terreno distinto a catasto al foglio 1 mappale 76 - 77, lavori per la costruzione di caseificio e abitazione
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità del fabbricato rilasciata in data 26 aprile 1985
- Concessione edilizia di variante n. 290 del 31/05/1986, rilasciata al signor - omissis -, per eseguire nel comune di Fano Adriano, sul terreno distinto a catasto al foglio 1 mappale 76-77, lavori per la costruzione di caseificio e abitazione
- D.I.A. in data 20/04/07 prot. n.1164 varianti non incidenti sul progetto originario
- Istanza prot. n. 3822 del 24/11/08 permesso in sanatorie per modifiche marginali
- Permesso a costruire in sanatoria n. 02/2009 del 13/07/09, pratica edilizia n. 603 rilasciata alla ... omissis ..., per eseguire nel comune di Fano Adriano, su area distinta al N.C.E.U. al foglio 1 particella 76
- Permesso a costruire n. 01/2009 del 10/09/09, pratica edilizia n.603 rilasciata alla - omissis -, per eseguire nel comune di Fano Adriano, su area distinta al N.C.E.U. al foglio 1 particella 76
- Certificato di agibilità prot. n. 1558 rilasciata in data 17/05/2010.

> **Regime fiscale:** Vendita soggetta ad imposta di registro, salvo opzione per l'applicazione dell'IVA da parte del cedente.

> **Disponibilità:** L'immobile risulta attualmente in uso all'esecutato come magazzino di materiale vario.

PREZZO BASE D'ASTA: € 81.843,75#

(euro ottantunomilaottocentoquarantatre/75)

OFFERTA MINIMA: € 61.382,81

(euro sessantunomilatrecentoottantadue/81)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 2.000,00#** (Euro duemila/00)

LOTTO 2

> **Diritti pari all'intero della piena proprietà (1/1) su fabbricati ed appezzamenti di terreni siti in Pietracamela (TE) - Località Prati di Tivo e precisamente:**

- fabbricato adibito ad infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, riportato al NCEU di detto Comune: foglio 22, particella 102, Sub. 11-12-13 (ex Sub. 5 e Sub.9), piano 1S
- fabbricato adibito ad albergo, riportato al NCEU di detto Comune: foglio 22, particella 102, Sub. 6, piano 1S-T-123-456, categoria D/2, rendita euro 76.200,00
- fabbricato adibito a rimessa riportato al NCEU di detto Comune al foglio 22, particella 102, Sub.8, piano 1S, categoria C2, classe 1 consistenza mq.15, superficie catastale totale mq.20, rendita euro 39,51

- fabbricato adibito ad infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, riportato al NCEU di detto Comune al foglio 22, particella 102, Sub. 10 (ex Sub. 7), piano 7
- terreno, riportato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 22, particella 171, qualità Prato, classe 1, superficie are 07 centiare 70, reddito domenicale euro 0,76, reddito agrario euro 0,60
- terreno riportato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 22, particella 173, qualità Pascolo Cespugli, classe U, superficie are 02 centiare 60, reddito domenicale euro 0,16, reddito agrario euro 0,03
- terreno riportato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 22, particella 176, qualità Pascolo Cespugli, classe U, superficie are 04 centiare 00, reddito domenicale euro 0,25, reddito agrario euro 0,04.
- terreno riportato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 22, particella 220, qualità Prato, classe 1, superficie are 17 centiare 50, reddito domenicale euro 1,72, reddito agrario euro 1,36
- terreno riportato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 22, particella 226, qualità Prato, classe 1, superficie are 03 centiare 50, reddito domenicale euro 0,34, reddito agrario euro 0,27
- terreno riportato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 22, particella 228, qualità Prato, classe 1, superficie are 03 centiare 90, reddito domenicale euro 0,38, reddito agrario euro 0,30
- terreno riportato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 22, particella 231, qualità Bosco Cedur, classe U, superficie are 04 centiare 00, reddito domenicale euro 0,17, reddito agrario euro 0,06
- terreno riportato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 22, particella 102, qualità Ente Urbano, classe 1, superficie ettari 1 are 47 centiare 30

Si evidenzia che con Ordinanza del 01/06/2022, è stata dichiarata l'estinzione parziale della procedura esecutiva limitatamente ad appezzamenti di terreno inclusi nel Lotto 2, identificati nella Perizia di stima alle pagg. 41-42 i quali, pertanto, non sono più oggetto di vendita, e precisamente: > Diritti pari ai 3/4 della piena proprietà dei terreni riportati al Catasto Terreni al foglio 22, particella 169 ed al foglio 22, particella 174; > Diritti pari ad 1/3 della piena proprietà su terreni, riportati al Catasto Terreni al foglio 22, particella 227 ed al foglio 22, particella 232.

Le unità immobiliari di cui al Lotto 2, costituiscono un complesso turistico/alberghiero che si compone di una vasta area di terreno a forma regolare rettangolare, sulla quale gravitano due strutture immobiliari, una alberghiera, imponente e bene in vista di circa 9500 mq. di superficie coperta e una struttura seminterrata, zona nord rispetto al corpo di fabbricato principale, adibita a garage di circa mq. 250 con due accessi carrabili, uno direttamente dalla strada comunale e l'altro, posto dalla parte opposta, in corrispondenza dell'ingresso posteriore dell'albergo. La tipologia architettonica del garage è assimilabile ad un rettangolo allungato, realizzato su un piano solo di altezza di m. 3,5, con struttura in elevazione in cemento armato e copertura piana. Il fabbricato con destinazione ad uso albergo e pensioni, denominato HOTEL MIRAMONTI, è stato progettato e realizzato alla fine degli anni sessanta con scelte tecniche realizzative tali da renderlo ancora oggi funzionante e corrispondente ai canoni attuali. Il fabbricato si compone di un piano seminterrato adibito a locali di servizio con annesso camere, sala per riunioni, ristorante, magazzini, piscina sauna centro estetico, palestra, sala polivalente, locali tecnologici, ecc.; il piano terra adibito ad hall, bar, cucina, sala ristorante, soggiorno, servizi vari, centrale termica ecc.; piano primo, H=3,40 m. composto da n. 12 camere con servizi e n. 16 camere con annessi servizi e balconi; piano secondo, H=3,00 m. composto da n. 11 camere con servizi e n. 17 camere con annessi servizi e balconi; piano

terzo, H=3,00 m. composto da n. 17 camere con annessi servizi e balconi; piano quarto, H=3,00 m. composto da n. 17 camere con annessi servizi e balconi; piano quinto, H=3,00 m. composto da n. 17 camere con annesso servizi e balconi; piano sesto, locale sottotetto H=2,80 m. composto da n. 4 camere con annessi servizi per personale di servizio. I piani sono serviti da corpo scale centrale con annesso ascensore. Il locale magazzino, della consistenza mq. 15, al piano terra, è stato realizzato sopraelevando parte della struttura comprendente il garage. Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono le seguenti:

- (i) Ambiente economico sociale: sufficiente, il bene in oggetto è ubicato nella periferia nell'abitato di Pietracamela in piena campagna;
- (ii) Collegamenti stradali: sufficiente;
- (iii) Condizioni climatiche: ordinarie, tipiche della zona interna di montagna;
- (iv) Servizi sociali e commerciali: l'immobile in oggetto è ubicato nelle vicinanze di un centro abitato ad insediamento turistico fornito dei principali servizi ai fini turistici;
- (v) Accessibilità: sufficiente sia per quanto riguarda le strade comunali interne di distribuzione e sia per le strade di valenza provinciale e nazionale;
- (vi) Funzionalità generale: sufficiente la funzionalità distributiva degli spazi, con razionale distribuzione degli ambienti tenendo conto della destinazione d'uso;
- (vii) Grado di rifinitura: sufficiente;
- (viii) Stato di manutenzione: non sufficiente;
- (ix) Esposizione: sufficiente;
- (x) Salubrità: sufficiente e circolazione d'aria all'interno dell'immobile;
- (xi) Panoramicità: attira;
- (xii) Dotazione di aree e spazi condominiali di pertinenza: sufficiente.

> Contatti

Come in perizia.

> Servitù, Censo, Livello, Usi civici

Per quanto riguarda la certificazione della presenza del vincolo di uso civico, visti gli atti d'ufficio riferiti alla verifica demaniale dei terreni soggetti ad uso civico con certificato rilasciato dall'AREA TERRITORIO E AMBIENTE del Comune di PIETRACAMELA, in data 27/04/21, prot. n. 1385, si certifica che i terreni qui di seguito identificati (Foglio n. 22, particelle n. 171-173-176-220-226-228-231-102-169-174- 227-23 NON SOLO SOGGETTI AL VINCOLO DI USO CIVICO ED ALLA COLLEGATA NORMATIVA DI RIFERIMENTO.

> Normativa urbanistica

Come in perizia.

> Regolarità Edilizia

Come risulta dalla documentazione reperita da ispezioni e visure effettuate presso i competenti uffici comunali, il fabbricato riportato al N.C.E.U. del comune di Pietracamela al foglio 22 particella 102 sub. 6 è stato edificato a seguito di:

- Licenza rilasciata in data 19/06/1967 dal Sindaco di Pietracamela per la costruzione di un albergo, in località Prati di Tivo, alla società - omissis -
- Autorizzazione relativa alle varianti dei lavori per l'ampliamento del fabbricato rilasciata in data 26/10/68 dal Sindaco di Pietracamela alla società - omissis -
- Approvazione relativa alle varianti apportate al progetto datato 15/06/67 rilasciata in data 11/11/68 dal Sindaco di Pietracamela alla società - omissis -
- L'abitabilità ed usabilità dei locali costituenti il complesso alberghiero rilasciata in data 20/03/69 dal Sindaco di Pietracamela alla società - omissis -
- Nulla Osta per la realizzazione di autorimessa in servizio presso l'hotel rilasciata in data giugno 1969 dal Sindaco di Pietracamela alla società - omissis -
- L'abitabilità del complesso alberghiero rilasciata in data 24/10/69 dal Sindaco di Pietracamela alla società - omissis -

Agli atti in comune, ad oggi, non sono state rintracciate altre pratiche, condoni edilizi, concessioni a sanatoria o certificati di abitabilità/agibilità e attestazione varie, relative al fabbricato oggetto di stima.

> **Certificazione Energetica:** Presente

> **Regime fiscale:** Vendita soggetta ad imposta di registro, salvo opzione per l'applicazione dell'IVA da parte del cedente.

> **Disponibilità:**

Il fabbricato risulta in parte occupato da terzi in forza di contratto di affitto di azienda stipulato in data 18 febbraio 2020, registrato a - omissis - il 27 febbraio 2020 al n. 2091/1T, (contratto NON opponibile alla procedura).

Risultano altresì contratti di locazione (opponibili alla procedura) di minime porzioni di fabbricato e precisamente:

- La - omissis -, concede in locazione a TELECOM ITALIA MOBILE S.p.A un locale di circa mq. 35 e una limitata superficie del lastrico solare, circa 80 mq, posti rispettivamente al piano seminterrato e al piano sette di copertura, per installazione di stazione radio per telefonia mobile; contratto stipulato, in data 15 maggio 1999 registrato il 15 ottobre 1999 al n. 2801 all'Ufficio Registro di Teramo;

- La - omissis - concede in locazione a OMNITEL PRONTO ITALIA S.p.A un locale di circa mq. 20 e una limitata superficie del lastrico solare, circa 75 mq, posti rispettivamente al piano seminterrato e al piano sette di copertura, per installazione di stazione radio per telefonia mobile; contratto stipulato, in data 18 novembre 2000 registrato il 18 aprile 2001 al n. 1558 all'Ufficio Registro di Tivoli;

- La - omissis - concede in locazione a ERICSSON TELECOMUNICAZIONI S.p.A., un locale di circa mq. 15 e una limitata superficie del lastrico solare, circa 5 mq, posti rispettivamente al piano seminterrato e al piano sette di copertura per installazione di stazione radio per telefonia mobile; contratto stipulato, in data 11 APRILE 2005 registrato il 26 aprile 2005 al n. 1739 all'Ufficio Registro di Tivoli.

Gli strumenti contrattuali di cui al presente punto sono in corso di acquisizione alla procedura.

PREZZO BASE D'ASTA: € € 1.885.781,25#

(euro unmilioneottocentoottantacinquemilasettecentoottantacinque/25)

OFFERTA MINIMA: € 1.414.335,94#

(euro unmilionequattrocentoquattordicimilatrecentotrentacinque/94)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 5.000,00#** (euro cinquemila/00).

DETERMINANO

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

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato 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 altro codice identificativo, quale per esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere annotato 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 di 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'art. 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 e 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, e in particolare 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.

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 dell' 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;
- 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;
- f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data ora 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;
- g) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;
- f) gli indirizzi previsti all'art. 12, commi 4 o 5, D.M. 35/2015 sopra citato 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.

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);
- 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 della 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 - Proc. 55/2020 RGE”, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Rimondo e Pianella S.C., **IBAN: IT80S0847315302000000146661**, con causa “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'accrescimento dei sei di importo pari a meno al 10 per cento 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 quest'ultimo non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

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 non esecutati, 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 della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi

avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese 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 immagini con attestazione di conformità.

9) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINARE 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 dovrà essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali 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;

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 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 a posto certificazione relativi 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.

[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti a cura dal professionista delegato:

- 1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sono 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;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- 3) 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);

- 4) Pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito www.fallimentieaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

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 mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in pendenza, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendo il debitore tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode 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;
- 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;
- 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.

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 15 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 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, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMANO

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal 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, lì 07/02/2023

I Professionisti Delegati
Avv. Roberto Vallarola

Dott. Pasquale Bartolini