



TRIBUNALE DI TERAMO

Causa civile N° 893/2008 R.G.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Notaio Simona Bava, Professionista Delegato dal Giudice Unico designato alla trattazione del procedimento civile iscritto al n° 893/2008 R.A.C. presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse al medesimo procedimento,

- visti gli artt. 490, 503, 569 e ss. c.p.c., come modificati con D.L. 27.06.2015 n. 83, convertito con L. 132-2015, applicabili ratione temporis, al momento della fissazione di nuove vendite;
- visti i provvedimenti di delega emessi dall'On. Magistrato del Tribunale di Teramo in seno al procedimento civile n° 893/2008 R.A.C. con ordinanze del 5 Giugno 2019, 16 Marzo 2021, 18 Gennaio 2022, 28 Febbraio 2022, 14 Settembre 2022 e 31 Gennaio 2023;
- considerato che, allo stato, non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del valore bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., escludendo sin d'ora la fissazione di nuove vendite con incanto;
- accertata la corrispondenza tra i diritti dei condividenti per come risultanti dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati ivi riportati e quelli risultanti dalla documentazione, fatto salvo quanto infra precisato;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni di che trattasi;
- visti il verbale dell'incontro del 17 Dicembre 2020 ex art. 47-quater o.g. dell'ufficio procedure concorsuali ed esecuzioni forzate della Sezione Civile del Tribunale di Teramo" e l'ordinanza di vendita "disciplina transitoria" pubblicati sul sito internet del Tribunale di Teramo (www.tribunale.teramo.giustizia.it) ed agli atti del presente procedimento;
- visto il provvedimento emesso dal Tribunale di Teramo in data 7 Aprile 2021 con cui, tra l'altro viene nominato il gestore della presente "vendita telematica asincrona";
- vista la circolare dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e delle Procedure Concorsuali del 13 Aprile 2021;
- visto il provvedimento emesso in data 31 Maggio 2023 con cui è stato autorizzato un ulteriore tentativo di vendita con ribasso del prezzo base nella misura del 25% rispetto a quello tenutosi il 10 Maggio u.s. (deserto per mancanza di offerenti);

RENDE NOTO

che tramite il portale internet del gestore della vendita www.astegiudiziarie.it, il giorno **20 Settembre 2023**, alle ore **16,00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA
dell'immobile in calce descritto:

LOTTO UNICO

Piena proprietà sul compendio immobiliare sito in Teramo, Viale Crispi, composto da BENE IMMOBILE di cui alla lettera A e da BENI MOBILI di vario genere (arredi, attrezzature, furgone) di cui alla lettera B. A) FABBRICATO da cielo a terra su tre piani fuori terra (terra – primo e sottotetto) con adiacente capannone monopiano sul lato sud

ed area pertinenziale sulla quale insistono dei manufatti/depositi in Teramo - tra il Viale Crispi (a nord) e la Ferrovia Teramo-Giulianova, ed a confine sugli altri lati con proprietà di altri ad est ed ovest, il tutto su un'area avente una superficie complessiva catastale di mq. 675,00 circa tra coperto e scoperto (reali circa mq. 700,00).

La porzione di fabbricato pluripiano con struttura in muratura risulta avere le seguenti destinazioni d'uso e superfici:

Piano Terra: parte ad officina e parte a magazzino e zona vendita oltre ad una rampa scale di accesso al piano superiore della superficie lorda complessiva di circa mq. 126,00; Piano primo: parte a terrazza della superficie di circa mq. 35,00 e residua parte a locali magazzini-uffici, disimpegno, wc e n. 3 balconi lato Viale Crispi, il tutto della superficie lorda complessiva di circa mq. 93,00;

Piano sottotetto: soffitta/magazzino con altezze variabili da un minimo di circa m.0.45 ad un massimo di m. 2.54 il tutto della superficie lorda complessiva di circa mq. 93,00; Al piano terra - corpo adiacente al principale - destinato a laboratorio/officina con struttura in ferro dell'altezza di un minimo di m. 4.70 ai lati nord-sud ad un massimo di m. 6.26 in mezzeria, con dotazione di carroponete ed una zona interna per servizi/accessori di altezza utile di circa m. 2.10 con soppalco superiore per deposito materiali, il tutto con una superficie di circa mq. 175,00, con un soppalco di circa mq. 23,00.

Fanno parte inoltre dell'unità immobiliare anche dei manufatti distaccati dal corpo principale ed ubicati sul lato ovest dell'area di pertinenza, costituiti da piccoli locali parte in muratura e parte con elementi in ferro – tettoia della superficie di circa mq. 76,00 ed una piccola zona soppalcata di circa mq. 23,00; oltre all'area pertinenziale scoperta, costituita da piazzale di manovra e parcheggio, delimitata su tutti i lati da fabbricati e muro di recinzione lato ferrovia e con cancello d'ingresso per il relativo accesso tramite cortile dal Viale Crispi.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al fg. 64, p.lla 11, Viale Francesco Crispi 182 piano T-1, z.c. 1, categ. C/3, classe 4, cons. mq. 191, superficie catastale totale mq. 312, R.C. euro 463,62.

B) BENI MOBILI di vario genere, (arredi, attrezzature, furgone) la cui elencazione con precise caratteristiche, descrizioni, condizioni ed effettiva ubicazione è quella riportata nella perizia del CTU, come da ultimo aggiornata in data 22 novembre 2021, di cui è data pubblicità, nei modi di legge, unitamente al presente avviso di vendita e che si intendono qui integralmente ripetute e trascritte.

Prezzo base d'asta: € 156.881,25

Offerta minima per la partecipazione: € 117.660,94

Rialzo minimo: € 2.000,00

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 perciò di seguito si riportano:

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

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

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

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

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta

elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

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

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

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

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

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

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,

dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

e) 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.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

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

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a "Tribunale di Teramo", acceso presso la "BPER Banca S.p.A." (IBAN: IT 16 U 05387 77000 000003088110) con causale "Asta"; la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al 10 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 questi 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 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal 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. Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (cfr. art. 572 c.p.c.).

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

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

8) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA 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 (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo ed ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. anzidetto, 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 inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione; 4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al

pagamento degli oneri fiscali e 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 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 del professionista delegato:

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- d. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e 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;

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 non pagate, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato anche 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 dei soggetti coinvolti nel presente procedimento, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene posto in vendita, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Professionista Delegato e Custode, 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.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà sul compendio immobiliare sito in Teramo, Viale Crispi, composto da BENE IMMOBILE di cui alla lettera A e da BENI MOBILI di vario genere (arredi, attrezzature, furgone) di cui alla lettera B.

A) FABBRICATO da cielo a terra su tre piani fuori terra (terra – primo e sottotetto) con adiacente capannone monopiano sul lato sud ed area pertinenziale sulla quale insistono dei manufatti/depositi in Teramo - tra il Viale Crispi (a nord) e la Ferrovia Teramo-Giulianova, ed a confine sugli altri lati con aventi causa di Baffoni Dino e Filomena (a est) e Coccagna Dario e aventi causa di Torreggianti Claudio (ad ovest), il tutto su un'area avente una superficie complessiva catastale di mq. 675,00 circa tra coperto e scoperto (reali circa mq. 700,00).

La porzione di fabbricato pluripiano con struttura in muratura risulta avere le seguenti destinazioni d'uso e superfici:

Piano Terra: parte ad officina e parte a magazzino e zona vendita oltre ad una rampa scale di accesso al piano superiore della superficie lorda complessiva di circa mq. 126,00; Piano primo: parte a terrazza della superficie di circa mq. 35,00 e residua parte a locali magazzini-uffici, disimpegno, wc e n. 3 balconi lato Viale Crispi, il tutto della superficie lorda complessiva di circa mq. 93,00;

Piano sottotetto: soffitta/magazzino con altezze variabili da un minimo di circa m.0.45 ad un massimo di m. 2.54 il tutto della superficie lorda complessiva di circa mq. 93,00; Al piano terra - corpo adiacente al principale - destinato a laboratorio/officina con struttura in ferro dell'altezza di un minimo di mq. 4.70 ai lati nord-sud ad un massimo di mq. 6.26 in mezzeria, con dotazione di carroponete ed una zona interna per

servizi/accessori di altezza utile di circa mq. 2.10 con soppalco superiore per deposito materiali, il tutto con una superficie di circa mq. 175,00, con un soppalco di circa mq. 23,00.

Fanno parte inoltre dell'unità immobiliare anche dei manufatti distaccati dal corpo principale ed ubicati sul lato ovest dell'area di pertinenza, manufatti costituiti da piccoli locali parte in muratura e parte con elementi in ferro – tettoia della superficie di circa mq. 76,00 ed una piccola zona soppalcata di circa mq. 23,00.

Oltre all'area pertinenziale scoperta, costituita da piazzale di manovra e parcheggio, delimitata su tutti i lati da fabbricati e muro di recinzione lato ferrovia e con cancello d'ingresso per il relativo accesso tramite cortile dal Viale Crispi.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al fg. 64, p.lla 11, Viale Francesco Crispi 182 piano T-1, z.c. 1, categ. C/3, classe 4, cons. mq. 191, R.C. euro 463,62.

B) BENI MOBILI di vario genere, (arredi, attrezzature, furgone) la cui elencazione con precise caratteristiche, descrizioni, condizioni ed effettiva ubicazione è quella riportata nelle perizie del CTU, come da ultima aggiornata in data 22 novembre 2021, di cui è data pubblicità, nei modi di legge, unitamente al presente avviso di vendita e che si intendono qui integralmente ripetute e trascritte.

La situazione urbanistico/edilizia del bene è la seguente:

- la costruzione è antecedente al 01/09/1967;
- non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; - non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- l'immobile non risulta regolare, essendovi difformità evidenziate nella richiamata perizia a firma del tecnico dell'11 gennaio 2016.

I titoli edilizi sono i seguenti:

- Concessione edilizia n° 6015 del 16 Gennaio 1995 rilasciata dal Comune di Teramo;
- Concessione edilizia in variante n° 6536 dell'11 Novembre 1996 rilasciata dal medesimo Comune; In ordine alle certificazioni energetiche ed alle dichiarazioni di conformità, si precisa che:
 - non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
 - 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.

Quanto alla provenienza dell'immobile al dante causa dei condividenti, va precisato che la originaria p.lla 11 deriva dalla fusione delle particelle 12, 122-453, oltre alla originaria p.lla 11 di più modeste dimensioni; la originaria particella 11 (porzione di fabbricato ex sub 1 e 2) è pervenuta in proprietà al dante causa dei condividenti quale bene personale giusta atto di divisione di beni caduti in successione per notar Giovanni Battista Bracone del 25 Giugno 1987, rep. 26145, trascritto a Teramo il 25 Luglio 1987 al n° 4723 Reg.Part.; le porzioni individuate con le particelle 122 e 453 erano di proprietà del medesimo dante causa dei condividenti in comunione legale con il coniuge per averli acquistati in tale regime con i seguenti atti di compravendita: atto rep. 67376/9940 del 28.12.1977 Notaio Mario Quartapelle trascritto il 17.01.1978 al n° 415 reg. part. (p.lla 453 di mq. 20) e titoli anteriori al ventennio per la p.lla 122 di mq. 304.

Ai condividenti, l'immobile è pervenuto in parte giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro Successioni di Teramo il 18 Maggio 2022 al n° 46, Vol. 9990, ed in parte giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro Successioni di Teramo il 7 Ottobre 2022 al n° 419338, Vol. 88888, entrambe regolarmente volturate in Catasto ed allo stato in corso di trascrizione.

Non sussistendo continuità delle trascrizioni nel ventennio, la stessa verrà ripristinata dal sottoscritto Notaio prima di quella del decreto di trasferimento all'esito di aggiudicazione con spese a carico della procedura.

* * * * *

In ordine ai beni mobili facenti parte del lotto per come descritti nell'allegata perizia, si precisa che la loro vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi trovano, con esonero da ogni responsabilità e garanzia per vizi e difetti.

Inoltre, eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità o differenza di qualsiasi genere, pure in termini quantitativi, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, né la vendita potrà essere risolta per alcun motivo. Per le macchine, gli impianti e le attrezzature di lavoro che non saranno rispondenti alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro, l'aggiudicatario si obbliga al loro regolare smaltimento/distruzione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda procedere alla loro messa a norma, le macchine, gli impianti e le attrezzature interessate da tali operazioni e previamente indicate dal compratore medesimo, verranno effettivamente consegnate solo dopo il rilascio di dichiarazione di avvenuta messa a norma delle stesse e di attestazione di conformità nel rispetto della normativa di legge rilasciata da soggetto abilitato, fatta salva ogni diversa previsione di legge.

Le eventuali operazioni di messa a norma dovranno essere effettuate presso officine di operatori specializzati, previo asporto delle macchine, degli impianti e delle attrezzature da parte di questi ultimi, che potranno consegnarle definitivamente al compratore solo dopo il rilascio al Professionista Delegato alla Vendita e Custode delle dichiarazioni di messa a norma e delle attestazioni di conformità. Le predette dichiarazioni e attestazioni non saranno necessarie nel caso di vendita dei predetti beni al di fuori del territorio della Comunità Europea; tale circostanza dovrà essere comprovata al sottoscritto mediante consegna di copia della relativa autorizzazione commerciale e doganale.

L'aggiudicatario assume irrevocabilmente tutti gli obblighi della custodia dei beni sottoposti alle operazioni di messa a norma al momento dell'asporto.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla eventuale messa a norma delle macchine, degli impianti e delle attrezzature, comprese quelle di asporto, trasporto e peritali, s'intendono poste a carico esclusivo dell'Aggiudicatario.

Inoltre, tutte le spese e gli oneri accessori (smontaggio, imballaggio, trasporto, rimontaggio, manutenzione, collaudo, oneri fiscali e amministrativi, passaggi di proprietà degli automezzi, etc.) relativi al trasferimento, resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Tutte le spese e gli oneri di qualsivoglia natura, anche fiscali, inerenti e conseguenti la vendita e/o la consegna e il trasporto saranno posti a carico dell'aggiudicatario.

* * * * *

Gli elaborati peritali inerenti i beni posti in vendita saranno disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente bando, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito www.fallimentieaste.it, e sul portale delle vendite pubbliche.

Lo scrivente delegato alla vendita è custode dei beni oggetto di esecuzione.

Il C.T.U. è il Geom. Osvaldo Reginelli, con studio in Teramo alla Via Alfonso da Vestea n° 1 - Frazione San Nicolò a Tordino (tel.: 0861 587190 - indirizzo di posta elettronica certificata: osvaldo.reginelli@geopec.it).

* * * * *

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., il professionista delegato, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederà ad acquisire, ove non in atti, la certificazione/attestato di qualificazione energetica. I relativi costi saranno posti a carico dell'aggiudicatario il quale, altresì, rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. N. 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c., le eventuali spese condominiali graveranno sull'aggiudicatario per l'anno in corso e per l'anno antecedente al decreto di trasferimento.

Il numero di inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ove è pubblicato il presente avviso e tutta la documentazione di riferimento qui richiamata è 1976737.

Roseto degli Abruzzi (TE), li 8 Giugno 2023

**Il professionista delegato
Notaio Simona Bava**

Fallimenti e
ASTE