

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
G.E. DOTT. FLAVIO CONCIATORI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 202/2018 R.G.E
PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO
MARCO DI GIOVANNI MICALETTI
TEL. 0861.244063
TEL. 338.1986629

.....
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
I° ESPERIMENTO

Il Rag. Marco Di Giovanni Micaletti, con studio in Teramo, Via Ponte S. Giovanni, n. 2/A,
MAIL:studio@marcodigiovanni.it - PEC:studiomarcodigiovanni@pec.it, nominato Professionista
Delegato e Custode dal Tribunale di Teramo con ordinanza in data 12 giugno 2023

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A..
WWW.ASTETELEMATICHE.IT il giorno **25 OTTOBRE 2023**, alle ore **15:00**, avrà inizio con
l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene:

LOTTO NUMERO 1:

Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via della Torre n. 22

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento ed annesso locale di sgombero posti rispettivamente al piano secondo e piano terra di un fabbricato civile di maggiore consistenza a destinazione residenziale. L'appartamento si articola planimetricamente in un ingresso su disimpegno, una cucina, un soggiorno, uno studio e due camere oltre a balconi. Il piano terra è invece costituito da un locale di sgombero. L'immobile è censito nel catasto fabbricati del Comune di Silvi al foglio 16 particella 608 subalterno 2. L'area su cui è stato edificato il fabbricato è censito catastalmente al foglio 16 particella 608 come ente urbano avente una superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di circa 410,00 metri quadrati. Tale particella non presenta accesso diretto dalla pubblica via, pertanto, il bene pignorato è intercluso. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti su qualsiasi parte e/o cosa comune, anche se non individuata catastalmente, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c.. Il compendio immobiliare è localizzato nel centro abitato di Silvi Marina. La zona è urbanizzata ed i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Vi è possibilità di sosta in stalli pubblici posti nelle immediate vicinanze. In sede di sopralluogo l'immobile versava in pessimo stato manutentivo. Destinazione urbanistica: Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Silvi la particella catastale 608 del foglio 16 ricade integralmente in zona omogenea B1 - Zona Residenziale ambito urbano. Tale zona è normata dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione. Comprende le zone del territorio comunale ai piedi della collina e quelle più prossime al mare, urbanizzate e costruite nel corso del presente secolo, il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata, ad utilizzazione prevalentemente residenziale, e caratterizzate dalla complessità di funzioni e dalla compresenza di ulteriori destinazioni d'uso di carattere urbano. Comprende, inoltre, diverse aree la cui struttura generale è definita da strumenti urbanistici attuativi recenti e meno recenti, già attuati od in corso di ultimazione dell'attuazione, nonché limitate porzioni di tessuto urbano, caratterizzate da abbandono e degrado, nelle quali è opportuno indurre trasformazioni fisiche e funzionali per riqualificare le stesse. Le trasformazioni fisiche consentite nelle zone la cui struttura generale è definita da strumenti urbanistici attuativi recenti e meno recenti (Lottizzazioni realizzate), già attuati od in corso di ultimazione dell'attuazione, sono quelle volte a completare l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi previgenti nel caso cui i lavori, nel singolo lotto, siano già in corso alla data di adozione del P.R.G., ovvero a ristrutturare attraverso la demolizione e ricostruzione delle unità edilizie esistenti nel rispetto delle quantità fisiche e delle sagome planoaltimetriche definite dagli strumenti urbanistici suddetti, ovvero alla loro manutenzione, ovvero alla loro demolizione e ricostruzione secondo gli indici e

parametri del presente articolo, ovvero alla nuova edificazione, nei lotti ancora liberi, secondo gli indici e parametri del presente articolo. Le trasformazioni fisiche consentite nelle zone il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata sono quelle volte a completare e consolidare il tessuto urbano esistente, nel rispetto della maglia fondiaria e delle regole edilizie del suo impianto, mediante la costruzione di nuove unità edilizie nei lotti liberi, l'ampliamento delle unità edilizie esistenti nonché la loro demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo. Le trasformazioni fisiche consentite nelle zone di limitate porzioni di tessuto urbano, caratterizzate da abbandono e degrado, sono quelle volte a riqualificare gli edifici e le zone stesse, mediante interventi di ristrutturazione attraverso la demolizione e ricostruzione delle unità edilizie esistenti nel rispetto delle quantità fisiche e delle sagome planoaltimetriche esistenti, ovvero mediante la loro manutenzione, ovvero mediante la loro demolizione e ricostruzione secondo gli indici e parametri del presente articolo, ovvero mediante la formazione di un progetto urbanistico di dettaglio (Piano di Recupero) da adottare nelle forme dello strumento urbanistico attuativo. La particella 608 del foglio 16 è integralmente ricompresa nell'ambito costa teramana con i relativi vincoli che ne derivano dal P.R.P. (art.89 e art.96 delle N.T.A.); essa è inoltre sottoposta a Trasformazione a regime ordinario di tipo D - Classi di Tutela e Valorizzazione. Per quanto concerne il P.T.C.P. suddetta particella ricade integralmente in zona B2 - Insediamenti recenti consolidati (art.18 P.T.C.P.). In riferimento alla microzonizzazione sismica, la particella 608 è collocata integralmente in zona L - Zona suscettibile a liquefazione (art.89 N.T.A. e art.97 Bis N.T.A.) L'area della particella 608 è integralmente ricompresa in ZB - Zona bianca, nell'ambito del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari. Per quanto attiene la delimitazione dei centri abitati, la particella in questione ricade in zona DCA - Centri Abitati. (N.C. della Strada D.Lgs 285/92) Si precisa che l'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Silvi e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportate nel paragrafo relativo alla normativa urbanistica. Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali agli atti sono emerse alcune difformità interne generate dallo spostamento di tramezzi e dalla diversa posizione di finestre e porte finestre. Si rileva inoltre che dalla visura catastale del bene oggetto del presente lotto di stima risultano dei dati di classamento non corrispondenti a quanto riportato nella visura catastale planimetrica (piantina catastale). Nello specifico, la consistenza del bene, la relativa rendita e la sua individuazione "esclusivamente" al piano secondo. L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese ad effettuare le variazioni catastali, sia della piantina catastale aggiornandola allo stato di fatto attuale sia della visura catastale, aggiornando i dati di classamento. La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge. Pur non trattandosi di immobile inserito all'interno di un contesto a carattere condominiale (non essendo individuati catastalmente i beni comuni non censibili alle due unità immobiliari costituenti il fabbricato di maggiore consistenza) si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato.

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di istanza di accesso agli atti prot. n. 7002 del 02.03.2023 veniva richiesto il rilascio di tutte le licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, autorizzazioni edilizie, denunce di inizio attività, segnalazioni certificate di inizio attività, presentate per la realizzazione e/o la trasformazione dell'immobile (comprese concessioni o autorizzazioni a sanatoria rilasciate a seguito di richieste di condono edilizio e/o istanze sospese in attesa di integrazione) e le eventuali richieste di condono edilizio allo stato non definite e certificati di abitabilità e/o agibilità, eventuali ordinanze e/o altri provvedimenti sanzionatori e/o procedimenti in corso, riguardanti i beni oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

In data 24.03.2023 l'ufficio Urbanistica del comune di Silvi, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti comunicava l'elenco delle pratiche rinvenute oltre ai provvedimenti e ordinanze inerenti gli immobili in questione. Lo scrivente richiedeva pertanto il rilascio in copia digitale dell'intera documentazione rinvenuta ed in data 05.04.2023 e 07.04.2023 il competente ufficio trasmetteva con un duplice invio le copie digitalizzate della documentazione reperita in atti.

Tra gli atti trasmessi non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo inerente la realizzazione e/o trasformazione dell'immobile oggetto del presente lotto di stima.; a tal proposito si segnala inoltre che sull'atto di provenienza rogato dal Notaio Ciampini Biagio in data 11/06/1994 rep.112655 trascritto il 22/06/1994 ai nn. 4265 di reg.

part. e 6803 di reg. gen., la società venditrice, all'art.6 dichiarava quanto segue: "le opere relative al fabbricato in oggetto al presente atto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e non è comunque interessato dalle previsioni di sanatoria di cui alla legge 47/1985". Tuttavia tra gli atti trasmessi si evince che il compendio immobiliare di che trattasi è stato oggetto di:

-Ordinanza n.63 del 20/06/2019 - Ordinanza contingibile ed urgente per la bonifica di materiali contenenti amianto (M.C.A) presenti in una struttura edilizia (tettoia) esistente all'interno di un'area privata sita in via Illuminati Silvi Marina. (da informazioni assunte verbalmente presso il Comune di Silvi trattasi di via della Torre)

-Diffida del 22 luglio 2020 - Verbale di diffida ad eliminare i rischi per l'igiene e per la salute pubblica e privata determinati dallo stato di abbandono e di degrado in cui continua a versare l'immobile di via della Torre n.18/A di proprietà della Immobiliare Marche s.r.l.

-Relazione prot. n.0028929 del 18.09.2020 redatta a seguito del verbale/diffida prot. 23060 del 22.07.2020 relativo alla eliminazione dei rischi per l'igiene e la salute pubblica e privata determinati dallo stato di abbandono e di degrado dell'immobile in via della Torre n.18/A, di proprietà della società Immobiliare Marche s.r.l.

-Avviso di avvio del procedimento prot. n. 0036046 del 10.10.2020 per la rimozione di rifiuti abbandonati ex art. 192 del D.lgs 152/2006 per deposito incontrollato di rifiuti su area privata sita in Silvi Marina - via della Torre n.18/A. Diffida alla bonifica, alla rimozione ed allo smaltimento di rifiuti.

Stato di conservazione:

L'immobile e l'area di pertinenza si presentano pessimo stato conservativo.

Confini: per dettagli vedasi elaborato peritale alla voce specifica

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- 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.

Disponibilità:

L'immobile attualmente risulta occupato

Per una più estesa e completa informativa si rende necessario prendere opportuna conoscenza dell'elaborato peritale.

Prezzo base d'asta: € 78.000,00 (Euro settantottomila/00)

Offerta minima Euro 58.500,00 (euro cinquantottomilacinquecento/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc il lotto sarà aggiudicato a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

del seguente bene:

LOTTO NUMERO 2:

Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via della Torre n.22

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano primo di un fabbricato civile di maggiore consistenza a destinazione residenziale. L'appartamento si articola planimetricamente in un ingresso su disimpegno, una cucina, un soggiorno, uno studio e due camere oltre a balconi. L'immobile è censito nel catasto fabbricati del Comune di Silvi al foglio 16 particella 608 subalterno 1. L'area su cui è stato edificato il fabbricato è censita catastalmente al foglio 16 particella 608 come ente urbano avente una superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di circa 410,00 metri quadrati. Tale particella non presenta accesso diretto dalla pubblica via, pertanto, il bene pignorato è intercluso. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti su qualsiasi parte e/o cosa comune, anche se non

individuata catastalmente, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c.. Il compendio immobiliare è localizzato nel centro abitato di Silvi Marina. La zona è urbanizzata ed i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Vi è possibilità di sosta in stalli pubblici posti nelle immediate vicinanze. In sede di sopralluogo l'immobile versava in pessimo stato manutentivo. Destinazione urbanistica: Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Silvi la particella catastale 608 del foglio 16 ricade integralmente in zona omogenea B1 - Zona Residenziale ambito urbano. Tale zona è normata dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione. Comprende le zone del territorio comunale ai piedi della collina e quelle più prossime al mare, urbanizzate e costruite nel corso del presente secolo, il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata, ad utilizzazione prevalentemente residenziale, e caratterizzate dalla complessità di funzioni e dalla compresenza di ulteriori destinazioni d'uso di carattere urbano. Comprende, inoltre, diverse aree la cui struttura generale è definita da strumenti urbanistici attuativi recenti e meno recenti, già attuati od in corso di ultimazione dell'attuazione, nonché limitate porzioni di tessuto urbano, caratterizzate da abbandono e degrado, nelle quali è opportuno indurre trasformazioni fisiche e funzionali per riqualificare le stesse. Le trasformazioni fisiche consentite nelle zone la cui struttura generale è definita da strumenti urbanistici attuativi recenti e meno recenti (Lottizzazioni realizzate), già attuati od in corso di ultimazione dell'attuazione, sono quelle volte a completare l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi previgenti nel caso cui i lavori, nel singolo lotto, siano già in corso alla data di adozione del P.R.G., ovvero a ristrutturare attraverso la demolizione e ricostruzione delle unità edilizie esistenti nel rispetto delle quantità fisiche e delle sagome planoaltimetriche definite dagli strumenti urbanistici suddetti, ovvero alla loro manutenzione, ovvero alla loro demolizione e ricostruzione secondo gli indici e parametri del presente articolo, ovvero alla nuova edificazione, nei lotti ancora liberi, secondo gli indici e parametri del presente articolo. Le trasformazioni fisiche consentite nelle zone il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata sono quelle volte a completare e consolidare il tessuto urbano esistente, nel rispetto della maglia fondiaria e delle regole edilizie del suo impianto, mediante la costruzione di nuove unità edilizie nei lotti liberi, l'ampliamento delle unità edilizie esistenti nonché la loro demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo. Le trasformazioni fisiche consentite nelle zone di limitate porzioni di tessuto urbano, caratterizzate da abbandono e degrado, sono quelle volte a riqualificare gli edifici e le zone stesse, mediante interventi di ristrutturazione attraverso la demolizione e ricostruzione delle unità edilizie esistenti nel rispetto delle quantità fisiche e delle sagome planoaltimetriche esistenti, ovvero mediante la loro manutenzione, ovvero mediante la loro demolizione e ricostruzione secondo gli indici e parametri del presente articolo, ovvero mediante la formazione di un progetto urbanistico di dettaglio (Piano di Recupero) da adottare nelle forme dello strumento urbanistico attuativo. La particella 608 del foglio 16 è integralmente ricompresa nell'ambito costa teramana con i relativi vincoli che ne derivano dal P.R.P. (art.89 e art.96 delle N.T.A.); essa è inoltre sottoposta a Trasformazione a regime ordinario di tipo D - Classi di Tutela e Valorizzazione. Per quanto concerne il P.T.C.P. suddetta particella ricade integralmente in zona B2 - Insedimenti recenti consolidati (art.18 P.T.C.P.). In riferimento alla microzonizzazione sismica, la particella 608 è collocata integralmente in zona L - Zona suscettibile a liquefazione (art.89 N.T.A. e art.97 Bis N.T.A.) L'area della particella 608 è integralmente ricompresa in ZB - Zona bianca, nell'ambito del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari. Per quanto attiene la delimitazione dei centri abitati, la particella in questione ricade in zona DCA - Centri Abitati. (N.C. della Strada D.Lgs 285/92) Si precisa che l'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Silvi e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportate nel paragrafo relativo alla normativa urbanistica. Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale agli atti sono emerse alcune difformità interne generate dallo spostamento di tramezzi e dalla diversa posizione di finestre e porte finestre. Si rileva inoltre che dalla visura catastale del bene oggetto del presente lotto di stima risultano dei dati di classamento non corrispondenti a quanto riportato nella visura catastale planimetrica (piantina catastale). Nello specifico, la consistenza del bene, la relativa rendita e la sua individuazione al piano secondo terra e primo. L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese ad effettuare le variazioni catastali, sia della piantina catastale aggiornandola allo stato di fatto attuale sia della visura catastale, aggiornando i dati di classamento. La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge. Pur non trattandosi di immobile

inserito all'interno di un contesto a carattere condominiale (non essendo individuati catastalmente i beni comuni non censibili alle due unità immobiliari costituenti il fabbricato di maggiore consistenza) si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato.

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di istanza di accesso agli atti prot. n. 7002 del 02.03.2023 veniva richiesto il rilascio di tutte le licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, autorizzazioni edilizie, denunce di inizio attività, segnalazioni certificate di inizio attività, presentate per la realizzazione e/o la trasformazione dell'immobile (comprese concessioni o autorizzazioni a sanatoria rilasciate a seguito di richieste di condono edilizio e/o istanze sospese in attesa di integrazione) e le eventuali richieste di condono edilizio allo stato non definite e certificati di abitabilità e/o agibilità, eventuali ordinanze e/o altri provvedimenti sanzionatori e/o procedimenti in corso, riguardanti i beni oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

In data 24.03.2023 l'ufficio Urbanistica del comune di Silvi, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti comunicava l'elenco delle pratiche rinvenute oltre ai provvedimenti e ordinanze inerenti gli immobili in questione. Lo scrivente richiedeva pertanto il rilascio in copia digitale dell'intera documentazione rinvenuta ed in data 05.04.2023 e 07.04.2023 il competente ufficio trasmetteva con un duplice invio le copie digitalizzate della documentazione reperita in atti.

Tra gli atti trasmessi non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo inerente la realizzazione e/o trasformazione dell'immobile oggetto del presente lotto di stima; a tal proposito si segnala inoltre che sull'atto di provenienza rogato dal Notaio Ciampini Biagio in data 11/06/1994 rep.112655 trascritto il 22/06/1994 ai nn. 4265 di reg. part. e 6803 di reg. gen., la società venditrice, all'art.6 dichiarava quanto segue: "le opere relative al fabbricato in oggetto al presente atto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e non è comunque interessato dalle previsioni di sanatoria di cui alla legge 47/1985". Tuttavia tra gli atti trasmessi si evince che il compendio immobiliare di che trattasi è stato oggetto di:

-Ordinanza n.63 del 20/06/2019 - Ordinanza contingibile ed urgente per la bonifica di materiali contenenti amianto (M.C.A) presenti in una struttura edilizia (tettoia) esistente all'interno di un'area privata sita in Via Illuminati Silvi Marina. (da informazioni assunte verbalmente presso il Comune di Silvi trattasi di via della Torre)

-Diffida del 22 luglio 2020 - Verbale di diffida ad eliminare i rischi per l'igiene e per la salute pubblica e privata determinati dallo stato di abbandono e di degrado in cui continua a versare l'immobile di via della Torre n.18/A di proprietà della Immobiliare Marche s.r.l.

-Relazione prot. n.0028929 del 18.09.2020 redatta a seguito del verbale/diffida prot. 23060 del 22.07.2020 relativo alla eliminazione dei rischi per l'igiene e la salute pubblica e privata determinati dallo stato di abbandono e di degrado dell'immobile in via della Torre n.18/A, di proprietà della società Immobiliare Marche s.r.l.

-Avviso di avvio del procedimento prot. n. 0036046 del 10.10.2020 per la rimozione di rifiuti abbandonati ex art. 192 del D.lgs 152/2006 per deposito incontrollato di rifiuti su area privata sita in Silvi Marina - via della Torre n.18/A. Diffida alla bonifica, alla rimozione ed allo smaltimento di rifiuti.

Stato di conservazione:

L'immobile e l'area di pertinenza si presentano pessimo stato conservativo.

Confini: per dettagli vedasi elaborato peritale alla voce specifica

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- 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.

Disponibilità:

L'immobile attualmente risulta occupato

Per una più estesa e completa informativa si rende necessario prendere opportuna conoscenza dell'elaborato peritale.

Prezzo base d'asta: € 66.000,00 (Euro sessantaseimila/00)

Offerta minima € 49.500,00 (Euro quarantanovemilacinquecento/00).

In caso di gara ex art. 573 cpc il lotto sarà aggiudicato a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

del seguente bene:

LOTTO NUMERO 3:

Capannone ubicato a Silvi (TE) - contrada Piomba Alta

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su compendio immobiliare costituito da un capannone con adiacente edificio destinato ad uffici. Il capannone si articola internamente in due ambienti separati da un muro divisore in prossimità del quale è stato realizzato un piccolo ripostiglio ad altezza interna ridotta. Il blocco uffici è costituito da un ingresso dal quale si ha accesso diretto a quattro uffici ed un locale destinato a wc. In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un manufatto con struttura in cemento armato edificato in adiacenza al blocco uffici e suddiviso internamente in diversi ambienti utilizzati attualmente come magazzini. L'immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Silvi al foglio 19 particella 94. L'area identificata dalla particella 94 è parzialmente pavimentata con massetto in cemento ed ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di circa 3.960,00 metri quadrati, uno sviluppo perimetrale di tipo triangolare ed una giacitura pressoché pianeggiante. Il bene è localizzato lungo la S.P. 30 che da Silvi Marina conduce in direzione ovest verso Atri. Il bene è perimetralmente recintato e gode di accesso diretto dalla pubblica via attraverso un cancello carrabile. La zona è urbanizzata ma foranea rispetto al nucleo di Silvi Marina ove sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di manovra e sosta, anche con mezzi pesanti, all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato. Il compendio immobiliare in sede di sopralluogo si presentava in pessimo stato manutentivo. Destinazione urbanistica: Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Silvi la particella catastale 94 del foglio 19 ricade integralmente in zona omogenea D1 - Zona Industriale Esistente. Tale zona è normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione. Comprende le zone del territorio comunale situate all'estremità Nord ed all'estremità Sud dell'abitato, già urbanizzate e costruite nel corso degli ultimi 30-40 anni, il cui tessuto urbano è già definito, in cui l'edificazione è pressoché completata, ad utilizzazione mista industriale, artigianale e commerciale. Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle volte al completamento del tessuto insediativo, al completamento ed al consolidamento delle infrastrutture al servizio dell'insediato, alla manutenzione, all'adattamento ed al riuso delle strutture insediative esistenti. La particella di che trattasi ricade inoltre per il 17,5% nella fascia di rispetto autostradale (art.84 e art.85 delle N.T.A.) e ricade integralmente nella zona di rispetto dei corsi d'acqua (art.142 D.Lgs. 42 del 22.01.2004). La particella 94 del foglio 19 è integralmente ricompresa nell'ambito costa teramana con i relativi vincoli che ne derivano dal P.R.P. (art.89 e art.96 delle N.T.A.); essa è inoltre sottoposta a Trasformazione condizionata di tipo C1 - Classi di Tutela e Valorizzazione. Per quanto concerne il P.T.C.P. suddetta particella ricade integralmente in zona B5 - Insediamenti monofunzionali (art.19 P.T.C.P.) ed integralmente in zona A.2.3. - Aree Protette (corridoi biologici e paesaggistici degli ambienti fluviali) - art. 14 P.T.C.P. In riferimento alla microzonizzazione sismica, la particella 94 è collocata integralmente in zona 5 - Zona stabile suscettibile di amplificazioni (art.89 N.T.A. e art.97 Bis N.T.A.) L'area della particella 94 è integralmente ricompresa in ZB - Zona bianca, nell'ambito del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari. Si precisa che l'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Silvi e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportate nel paragrafo relativo alla normativa urbanistica.

Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le difformità di seguito descritte. Il compendio immobiliare presenta un impianto planimetrico differente

generato da un incremento di superficie e volumetria e da una diversa distribuzione interna degli locali. All'interno dell'area sono state rilevate porzioni murarie parzialmente edificate e prive di copertura per le quali non è possibile stabilire la destinazione d'uso prevista. L'area della particella 94 risulta recintata in difformità rispetto ai confini presenti in mappa e in alcuni punti, la recinzione ha generato sconfinamenti su altrui proprietà, private e pubbliche, estranee alla presente procedura esecutiva immobiliare. L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese ad effettuare le variazioni catastali, sia della piantina catastale aggiornandola allo stato di fatto attuale sia della visura catastale, aggiornando i dati di classamento. La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge. La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.).

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto di tipo condominiale. Si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato.

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di istanza di accesso agli atti prot. n. 7002 del 02.03.2023 veniva richiesto il rilascio di tutte le licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, autorizzazioni edilizie, denunce di inizio attività, segnalazioni certificate di inizio attività, presentate per la realizzazione e/o la trasformazione dell'immobile (comprese concessioni o autorizzazioni a sanatoria rilasciate a seguito di richieste di condono edilizio e/o istanze sospese in attesa di integrazione) e le eventuali richieste di condono edilizio allo stato non definite e certificati di abitabilità e/o agibilità, eventuali ordinanze e/o altri provvedimenti sanzionatori e/o procedimenti in corso, riguardanti i beni oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

In data 24.03.2023 l'ufficio Urbanistica del comune di Silvi, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti comunicava l'elenco delle pratiche rinvenute oltre ai provvedimenti e ordinanze inerenti gli immobili in questione.

Lo scrivente richiedeva pertanto il rilascio in copia digitale dell'intera documentazione rinvenuta ed in data 05.04.2023 e 07.04.2023 il competente ufficio trasmetteva con un duplice invio le copie digitalizzate della documentazione reperita in atti.

Tra gli atti trasmessi è stata rinvenuta la seguente documentazione:

-Concessione edilizia in sanatoria n.4367/1105 del 03.04.1995 per costruzione di capannone per officina meccanica

-C.I.L.A. Comunicazione di inizio lavori asseverata 179/2019 del 29.06.2019 per lavori di rimozione di copertura in amianto.

Il competente ufficio del comune di Silvi comunicava inoltre nel testo della p.e.c. quanto segue: "Si fa presente che per l'immobile identificato con foglio 19 particella 94, in data 17.02.2004 risulta presentata istanza di condono n. 7002 ai sensi della L. 326 del 2003 (per recinzione in difformità alla CE 1128 del 1982) che non è mai stata definita".

Tra gli atti trasmessi si segnala inoltre:

-Relazione tecnica di accertamento presunto abuso edilizio prot.0013242 del 31.03.2006 e relativi elaborati grafici.

-Relazione tecnica di accertamento presunto abuso edilizio prot.0045059 del 21.12.2015.

-Ordinanza n.ro 141 del 07 ottobre 2016 per la bonifica di materiale contenente amianto presente in strutture edilizie.

-Ordinanza n.ro 067 del 25 giugno 2019 per rimozione rifiuti, depositati in modo incontrollato, su area privata sita in Silvi Marina a margine della Strada Provinciale per Tre Ciminiere - art. 192 c.3 D.lgs 152/2006.

Stato di conservazione:

L'immobile e l'area di pertinenza si presentano pessimo stato conservativo.

Confini: per dettagli vedasi elaborato peritale alla voce specifica

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- 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.

Disponibilità:

L'immobile attualmente risulta occupato

Per una più estesa e completa informativa si rende necessario prendere opportuna conoscenza dell'elaborato peritale.

Prezzo base d'asta: € 50.000,00 (euro cinquantamila/00)

Offerta minima € 37.500,00 (euro trentasettemilamilacinquecento/00).

In caso di gara ex art. 573 cpc il lotto sarà aggiudicato a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

DETERMINA

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

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n.32 artt.12 e segg. E depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.
- Le offerte andranno 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, entro le ore 15:00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

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

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in 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 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;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine 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 posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente – è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

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, procedura esecutiva immobiliare n. 202/2018 R.G.E., acceso presso la Banca BCC Castiglione Messer Raimondo e Pianella, filiale di Teramo Viale Crucoli (TE), IBAN: IT52 V084 7315 3020 0000 0153104 con causale “Asta”; la cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro le ore 9:00 (nove) del giorno stabilito per la gara 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 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 della cauzione e 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'ORDINANZA 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 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. 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;

In caso di gara i rilanci dovranno essere di importo non inferiore a euro 1.000,00 (euro mille/00);

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara; i rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita;

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 un 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. Si applica l'articolo 583 co. II c.p.c...

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 entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata 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 terzo 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;

l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione versata), dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 (cento venti) dalla data di aggiudicazione provvisoria, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art.41 TUB), che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato;

4. L'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali (ivi compresa l'IVA ove dovuta) e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli oneri relativi alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzioni (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento 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, 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 **60 giorni** prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, 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

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

a) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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 perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

b) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come 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;

c) 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;

d) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso di vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;

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.

A V V E R T E

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;

2. qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, 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 c.p.c.; Consenso manifestato in modo espresso al professionista delegato prima dell'inizio della gara.

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.

INFORMA

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

Teramo, li 25/07/2023.

Il Professionista Delegato
Marco Di Giovanni Micaletti
(Firmato digitalmente)

Fallimenti e
ASTE