



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO**

**G.E. Dott. Flavio Conciatori**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 93/2016 R.G.E.**

**\*\* \*\* \***

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**Custode Giudiziario e professionista Delegato: Dott. Angiolino Di Francesco**

*Tel. 0858005789 - mail: [difrancesco.commercialisti@gmail.com](mailto:difrancesco.commercialisti@gmail.com)*

Il Dott. Angiolino Di Francesco, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 14 maggio 2019 al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all' intestata procedura esecutiva n. 93/2016 R.G.E.,

**AVVISA CHE**

tramite il portale internet del gestore della vendita <https://mercuryauctions.fallcoaste.it> il giorno **18 ottobre 2023 alle ore 15,30**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni:

\*\*\*

**LOTTO II:**

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di un edificio adibito a laboratori e locali di deposito, ed un edificio adibito a magazzini siti in Via delle Fontane nel Comune di Nereto (TE) e terreni posti nelle immediate vicinanze.

**Dati catastali** Identificazione al Catasto Fabbricati:

- Fig. 2 P.lla 375 Sub. 1 graffata con P.lla 629 Sub. 1 Categoria C/3;
- Fig. 2 P.lla 375 Sub. 2 Categoria C/3;
- Fig. 2 P.lla 375 Sub. 3 graffata con P.lla 629 Sub. 2 Categoria C/2;
- Fig. 2 P.lla 375 Sub. 4 Categoria In corso di costruzione.

Identificazione al Catasto Terreni:

- Fig. 2 P.lla 169 Porz. AA Qualità Semin. Arbor., Porz. AB Qualità Uliveto;
- Fig. 2 P.lla 540 Porz. AA Qualità Seminativo, Porz. AB Qualità Uliveto;
- Fig. 2 P.lla 628 Qualità Semin. Arbor.;
- Fig. 2 P.lla 812 Qualità Semin. Arbor.

I dati identificativi dei beni contenuti nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali. Dato lo stato di conservazione in cui versa l'immobile individuato con la Particella 357 Subalterni 1, 2, 3 e 4 - in completo stato di abbandono e solo parzialmente accessibile per motivi di sicurezza e salubrità - è stato impossibile ispezionare tutti gli ambienti. Per quanto è stato possibile verificare, non vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto. Per l'edificio individuato con la Particella 629 Subalterni 1 e 2 vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto ad eccezione che per la ripartizione interna e la zona soppalcata del Piano Terra, non risultanti dalla scheda catastale.

È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini catastali.

**Normativa Edilizia** Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Nereto, dove non sono stati riscontrati titoli edilizi, ed in accordo con l'Art. IV dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Ennio Vincenti del 31.03.1994 rep. 83708, trascritto il 27.04.1994 al n. 2874 reg. part., gli edifici sarebbero stati realizzati anteriormente al 01/09/1967.

**Normativa Urbanistica** Come visibile dalla "Documentazione Urbanistica", secondo il vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Nereto, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del

01/03/2004:

- le Particelle 357 e 629 sono individuate come zona 'C – Aree di recupero e riqualificazione urbana', regolata dall'Art. 6.3 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- la Particella 169 ricade per il 20,1% nella 'Zona B1S – Zona a prevalente destinazione residenziale', regolata dall'Art. 6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione Sottozona B1S, e per il 79,9% in zona 'E – Agricola', regolata dall'Art. 6.6 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- la Particella 540 è individuata come zona 'G – Zona a verde privato', regolata dall'Art. 6.8 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- la Particella 628 è individuata come zona 'E – Agricola', regolata dall'Art. 6.6 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- la Particella 812 ricade per il 50,3% in zona 'E – Agricola', regolata dall'Art. 6.6 delle Norme Tecniche di Attuazione, e per il 49,7% nella 'G2' (area di rispetto fluviale), regolata dall'Art. 2.7 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### **Certificazione energetica**

Si ricorda che, agli effetti del DM 37/2008, del D.lgs. 192/05 s.m.i., del decreto del MISE del 26 giugno 2015 e D.p.r. 59/2009 e stante quanto disposto dal G.E., l'aggiudicatario dovrà produrre, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, ove non in atti, la certificazione-attestazione energetica. I cui costi sono posti a carico del medesimo aggiudicatario il quale rilascerà, altresì la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3, D.lgs. 192/2005 s.m.i..

**Vincoli ed oneri condominiali** Ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., l'aggiudicatario sarà tenuto a sostenere le spese condominiali relative all'anno in corso e quelle dell'anno precedente.

**Stato di possesso** I beni risultano liberi da persone ed occupati da oggetti.

**Prezzo base d'asta pari ad euro 32.000,00 (trentaduemila/00);**

**Offerta minima per partecipare all'asta, non inferiore al 75% del prezzo base asta, euro 24.000,00 (ventiquattomila/00)**

**Rialzo minimo: euro 1.500,00 (millecinquecento/00).**

\*\*\*

### **LOTTO III:**

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di un opificio industriale (mulino) ed un edificio a destinazione mista siti in Via della Fontana nel Comune di Nereto (TE).

**Dati catastali** Identificazione al Catasto Fabbricati:

- Fg. 2 P.lla 174 Sub. 1 Categoria A/2;
- Fg. 2 P.lla 174 Sub. 2 Categoria A/3;
- Fg. 2 P.lla 174 Sub. 3 Categoria D/1.

I dati identificativi dei beni contenuti nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali. Per l'immobile di servizio vi è sostanziale corrispondenza tra schede catastali e stato di fatto ad eccezione che per la categoria catastale. La categoria catastale del Piano Seminterrato deve essere necessariamente aggiornata non potendo esso ospitare, secondo il vigente Regolamento Edilizio comunale, un'abitazione. Per l'opificio industriale sono state riscontrate molteplici incongruenze rilevabili dal confronto tra Documentazione catastale, Documentazione Urbanistica ed Edilizia e Documentazione fotografica" (consistenza del magazzino posto sul lato Est, assenza di tettoie, assenza di silos...). È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini catastali.

**Normativa Urbanistica** La zona dove ricade il Lotto 3 è individuata nel vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Nereto, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 01/03/2004, come zona 'C – aree di recupero e riqualificazione urbana.

**Normativa Edilizia** Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Nereto, opificio ed immobile di servizio sono stati oggetto di Permesso di costruire in sanatoria n. 01/2012 (L. 47/85) e Certificato di agibilità rilasciati in data 08/03/2012. Relativamente all'opificio industriale, rispetto al progetto allegato alla domanda di sanatoria, sono state riscontrate delle incongruenze quali la presenza del montacarichi ed il gabbiotto al Piano Terra (il corpo di fabbrica posto sul lato Nord non è stato oggetto di sanatoria perchè, secondo

quanto emerge dalla relazione allegata al progetto in sanatoria, realizzato prima del 01.09.1967 (nell'accatastamento risalente al 1976 risultava già riportato). È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato. Il Certificato di agibilità rilasciato in data 08/03/2012 è relativo alle porzioni oggetto di condono edilizio di cui al PdC n. 01/2012; per le restanti porzioni immobiliari non sono stati riscontrati altri certificati di agibilità.

#### **Certificazione energetica**

Si ricorda che, agli effetti del DM 37/2008, del D.lgs. 192/05 s.m.i., del decreto del MISE del 26 giugno 2015 e D.p.r. 59/2009 e stante quanto disposto dal G.E., l'aggiudicatario dovrà produrre, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, ove non in atti, la certificazione-attestazione energetica. I cui costi sono posti a carico del medesimo aggiudicatario il quale rilascerà, altresì la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3, D.lgs. 192/2005 s.m.i..

**Vincoli ed oneri condominiali** Ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., l'aggiudicatario sarà tenuto a sostenere le spese condominiali relative all'anno in corso e quelle dell'anno precedente.

**Stato di possesso** I beni risultano occupati mediante "Contratto comodato immobile uso commerciale".

**Prezzo base d'asta pari ad euro 127.000,00 (centoventisettemila/00);**

**Offerta minima per partecipare all'asta, non inferiore al 75% del prezzo base asta, euro 95.250,00 (novantacinquemiladuecentocinquanta/00);**

**Rialzo minimo: euro 2.000,00 (duemila/00).**

\*\*\*

#### **LOTTO IV:**

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Campli (TE) e dell'edificio adiacente, in corso di costruzione.

**Dati catastali** Identificazione al Catasto Fabbricati:

- Fg. 42 P.lla 106 graffata con 459 Sub. 4 Categoria C/6;
- Fg. 42 P.lla 106 Sub. 8 Categoria C/2;
- Fg. 42 P.lla 108 Sub. 1 Categoria C/1;
- Fg. 42 P.lla 108 Sub. 2 Categoria C/1;
- Fg. 42 P.lla 108 Sub. 3 Categoria C/1;
- Fg. 42 P.lla 108 Sub. 4 Categoria A/10.

I dati identificativi dei beni contenuti nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali. Per l'edificio pluripiano (Beni nn° 3, 4, 5 e 6) vi è corrispondenza tra le schede catastali e lo stato di fatto. Per quanto riguarda l'edificio monopiano (Beni nn° 1 e 2), essi risultano collegati inoltre per il Bene n° 2 planimetrie e categorie catastali risultano diverse dallo stato attuale. È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato.

**Normativa Urbanistica** Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campli le particelle su cui insiste il compendio immobiliare ricade nella "zona A", regolata dall'Art. 11 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

**Normativa Edilizia** Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Campli, l'edificio monopiano è stato oggetto del Permesso di Costruire n.22 rilasciato il 28/05/2008, "Ristrutturazione e recupero fabbricato da adibire a locale commerciale". Allo stato attuale i lavori previsti nel progetto risultano non ultimati nei termini ed il permesso di costruire rilasciato non è rinnovabile. È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o regolarizzato mediante pratica edilizia. L'edificio pluripiano è stato ristrutturato in forza del Nulla osta pratica n° 9/bis del 1974 rilasciato il 04/03/1974 dove il Piano Primo non è rappresentato. Rispetto al citato titolo edilizio, al Piano Terra è stata rilevata la presenza di un bagno con una finestra di piccole dimensioni. È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato mediante pratica edilizia. Non è stata riscontrata la presenza del certificato di agibilità.

#### **Certificazione energetica**

Si ricorda che, agli effetti del DM 37/2008, del D.lgs. 192/05 s.m.i., del decreto del MISE del 26 giugno 2015 e D.p.r. 59/2009 e stante quanto disposto dal G.E., l'aggiudicatario dovrà produrre, ai fini dell'emissione del decreto

di trasferimento, ove non in atti, la certificazione-attestazione energetica. I cui costi sono posti a carico del medesimo aggiudicatario il quale rilascerà, altresì la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3, D.lgs. 192/2005 s.m.i..

**Vincoli ed oneri condominiali** Ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., l'aggiudicatario sarà tenuto a sostenere le spese condominiali relative all'anno in corso e quelle dell'anno precedente.

**Stato di possesso** L'edificio monopiano risulta libero. Anche il negozio individuato con il Subalterno 1 e gli uffici al Piano Primo (Subalterno 4) risultano liberi. Il negozio individuato con il Subalterno 2 è occupato in forza del contratto di locazione commerciale. Il negozio individuato con il Subalterno 3 è occupato.

**Prezzo base d'asta pari ad euro 49.000,00** (quarantanovemila/00);

**Offerta minima per partecipare all'asta, non inferiore al 75% del prezzo base asta, euro 36.750,00** (trentaseimilasettecentocinquanta/00);

**Rialzo minimo: euro 1.500,00** (millecinquecento/00).

\*\*\*

## LOTTO VI:

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di un'unità residenziale, articolata nei piani Interrato, Terra, Primo e Sottotetto, facente parte di un edificio di più grandi dimensioni sito in Frazione Castelnuovo nel Comune di Campli (TE).

**Dati catastali**, Identificazione al Catasto Fabbricati- Fg. 33 P.lla 81 Sub. 4 – Categoria A/2.

**Normativa Urbanistica**, la particella su cui insiste il compendio immobiliare secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campli ricade nella "zona B - Completamento", regolata dall'Art. 12 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

**Normativa Edilizia**, Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Campli, l'edificio di cui i beni in oggetto fanno parte è stato modificato in forza della Licenza edilizia prot. 2104 pratica n. 11 bis 1969 che riguardava il Piano Primo ed il Piano Sottotetto del presente lotto. Non sono stati reperiti altri titoli edilizi né il certificato di abitabilità.

### **Certificazione energetica**

Si ricorda che, agli effetti del DM 37/2008, del D.lgs. 192/05 s.m.i., del decreto del Mise del 26 giugno 2015 e D.p.r. 59/2009 e stante quanto disposto dal G.E., l'aggiudicatario dovrà produrre, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, ove non in atti, la certificazione-attestazione energetica. I cui costi sono posti a carico del medesimo aggiudicatario il quale rilascerà, altresì la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3, D.lgs. 192/2005 s.m.i..

**Vincoli ed oneri condominiali** Ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., l'aggiudicatario sarà tenuto a sostenere le spese condominiali relative all'anno in corso e quelle dell'anno precedente.

**Stato di possesso** Gli immobili risultano occupati.

**Prezzo base d'asta pari ad euro 81.000,00** (ottantunomila/00);

**Offerta minima per partecipare all'asta, non inferiore al 75% del prezzo base asta, euro 60.750,00** (sessantamilasettecentocinquanta/00);

**Rialzo minimo: euro 2.000,00** (duemila/00).

**Custode** degli immobili è il Dott. Angiolino Di Francesco, con studio in Giulianova (TE), via F. Turati n. 83, tel. 085.8005789, e-mail: difrancesco.commercialisti@gmail.com, pec: angiolino.difrancesco@pec.it.

Gli Immobili di cui sopra sono meglio descritti nella C.T.U. a firma dell'Ing. Pallini Valentina, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa espresso rinvio per maggiori informazioni e più analitiche informazioni, con particolare riferimento alla situazione urbanistica ed edilizia e ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

## D E T E R M I N A

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 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**

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.

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.

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.

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.

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.

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**

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).



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.

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.

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

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.

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.

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).

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

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.

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

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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

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;

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;

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 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 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;

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

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

#### DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- 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.

#### MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a Tribunale di Teramo Procedura Esecutiva n. 93/2016, acceso presso la Banca Popolare di Bari - Iban: **IT50 M054 2476 9110 0000 1000 392** - 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.

#### IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno

fissato per la vendita.

#### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;

gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'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.

#### 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.

#### 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.

#### 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

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);

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), ove indicato dal delegato, 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;

qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

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 dal professionista delegato: la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano 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 sessantacinque 65 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;

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);

pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale

di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

#### RENDE NOTO

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

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;

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;

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;

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

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;

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.

#### AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

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.

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 dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Teramo, lì 25 luglio 2023

Il Professionista Delegato  
- Dott. Angiolino Di Francesco -