

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 29/2014 R.G.E. IMM.

G.E. DOTT. FLAVIO CONCIATORI

PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott. Andrea Partenza

TEL. 0861.243212 – 333.9343377

MAIL andrea@studiopartenza.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
TERZO ESPERIMENTO TELEMATICO

Il Dott. Andrea Partenza, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 28.5.2019

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., www.astetelematiche.it, **il giorno 8 febbraio 2024, alle ore 15:00 e seguenti**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO N.1

Bene n° 1

Descrizione Bene: Fabbricato da cielo a terra realizzato su una particella di terreno della superficie di mq. 630. Il suddetto fabbricato è sito nel Comune di Nereto in Via Gramsci ai numeri civici 1,3 e 5, in prossimità dell'intersezione con Via Matteotti. L'edificio è composto da un piano seminterrato, da un piano terra, da un piano mezzanino, da un piano primo e da un piano sottotetto.

Identificazione catastale: Al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto (TE), il bene è censito con i seguenti dati:

- foglio 6 particella 44 sub. 10 cat. D/1 (opificio); la suddetta unità immobiliare è posta al piano seminterrato ed è una cabina elettrica attualmente funzionante;
- foglio 6 particella 44 sub. 11 cat. D/1 (opificio); la suddetta unità immobiliare è posta al piano seminterrato ed è una cabina elettrica di alta tensione dismessa;
- foglio 6 particella 44 sub. 12 cat. C/3 (laboratorio); la suddetta unità immobiliare è posta al piano seminterrato e al piano terra;
- foglio 6 particella 44 sub. 13 cat. C/1 (negozio), la suddetta unità immobiliare è posta al piano terra;
- foglio 6 particella 44 sub. 14 cat. A/2 (appartamento), la suddetta unità immobiliare è posta al piano terra, al piano mezzanino e al piano primo.

Secondo quanto riferito dall'Esperto, *"sussiste corrispondenza tra le planimetrie o schede catastali e lo stato attuale delle unità immobiliari. La soffitta posta al piano sottotetto e il terrazzo/lastrico solare posto al piano copertura non*

risultano accatastati.”

Diritti: Diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

Stato di occupazione: Gli immobili risultano liberi. Come meglio precisato nella perizia, fanno eccezione le unità immobiliari individuate catastalmente al foglio 6 particella 44 sub. 10 e 11 nelle quali vi sono delle cabine elettriche Enel.

Vincoli ed oneri condominiali: Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali. Eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dall'esecutato, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si fa presente che gli accessi, alle unità immobiliari individuate dai sub. 11 e 12 e ad un vano scala a servizio dell'unità immobiliare sub. 14, sono ubicati e prospettano sull'area di pertinenza di un fabbricato industriale dismesso censito al foglio 6 particella 45 in testa ad altre proprietà. Negli elaborati grafici allegati alla richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/1985 presentata in data 16/04/1987, prot. 2872 pratica n. 506 vi è una planimetria in scala 1:500 dove la suddetta area viene retinata ed indicata come "servitù di passaggio a favore palazzina"; detta planimetria viene allegata al presente elaborato peritale.

Relativamente alle unità immobiliari individuate dai sub. 10 e 11, dove risultano rispettivamente una cabina elettrica dell'ENEL ed una cabina elettrica dismessa, ci si riporta ai contenuti della perizia a firma dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Attestato di prestazione energetica: Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita. Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

Normativa urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Esecutivo vigente nel Comune di Nereto (TE) il terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 6, particella 44, ovvero l'area su cui è stato realizzato il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, ricade in parte Zona C "Area di recupero e riqualificazione urbana" ed è normata dall'Art. 6.3 delle N.T.A.; secondo il Piano Riqualificazione Urbana lo stesso ricade in Zona D individuato nella Scheda D "Area di recupero e riqualificazione urbana, scheda D (area con edifici a destinazione produttiva, in posizione posta a margine del centro storico e all'interno del centro urbano).

Regolarità edilizia: In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ex art. 568 c.p.c..

Per quanto è stato possibile accertare dal tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nereto il fabbricato oggetto di stima è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967; esso faceva parte di un complesso industriale.

Il suddetto fabbricato è stato oggetto di una richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/1985 presentata in data 16/04/1987, prot. 2872 pratica n. 506 relativa, come si evince dagli elaborati grafici allegati, al piano mezzanino, al piano primo, al piano sottotetto e alla copertura dell'edificio.

All'interno della suddetta richiesta di Condono Edilizio è stato reperito il Certificato di idoneità sismica depositato presso Il Servizio del Genio Civile di Teramo in data 21/05/1998 prot. n. 3343 e presentato al Comune di Nereto in data 25/05/1998 prot. n. 3965.

Inoltre all'interno della suddetta richiesta è stata reperita l'attestazione del pagamento dell'oblazione abusivismo edilizio pari a £ 818.000, versamento effettuato in data 31/03/1987.

Si fa presente che ad oggi non è stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria relativo alla suddetta richiesta di Condono Edilizio.

Lo stato dei luoghi in linea di massima è conforme a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alla richiesta di Condono Edilizio.

Per maggiori dettagli, anche in merito alle dichiarazioni di conformità degli impianti, si rinvia a quanto riportato nell'elaborato peritale, che forma parte integrante del presente avviso.

L'aggiudicatario avrà a disposizione 120 giorni di tempo dall'emissione del Decreto di Trasferimento a propria cura e spese per presentare adeguate pratiche edilizie per la sanatoria delle difformità eventualmente presenti ove sanabili.

Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

Valore d'asta del lotto 1: Euro 273.375,00 (duecentosettantatremilatrecentosettantacinque/00)

Offerta minima: Euro 205.031,00 (duecentocinquemilatrentuno/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 3.000,00 (tremila/00).

LOTTO N. 2

Bene n° 2

Descrizione Bene: Unità immobiliare con destinazione ad ufficio posta al piano primo sottostrada di un fabbricato sito nel Comune di Teramo in Circonvallazione Ragusa. L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da un locale adibito a sala di attesa, da quattro locali con destinazione ad ufficio, da un ampio locale adibito ad archivio di cui una parte soppalcata, da una stanza per la visione dei documenti, da due wc e due vani centrale termica; inoltre sono presenti, un disimpegno, un locale termico, un Wc con antiWc e un bagno per disabili.

Identificazione catastale: Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, il bene è censito con i seguenti dati:

- Fg. 61, Part. 144, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A10

Secondo quanto riferito dall'Esperto, *"sussiste corrispondenza tra le planimetrie o schede catastali e lo stato attuale delle unità immobiliari. La soffitta posta al piano sottotetto e il terrazzo/lastrico solare posto al piano copertura non risultano accatastati."*

Diritti: Diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

Stato di occupazione: Attualmente l'unità immobiliare risulta occupata da terzi in virtù di contratto di locazione commerciale opponibile redatto in data 14/12/2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Teramo - Ufficio Territoriale di Teramo in data 11/01/2013 al n. 127 serie 3/A.

Il suddetto contratto ha una durata di 6 anni con decorrenza dal 01/01/2013 e termine al 31/12/2018 e risulta rinnovato per ulteriori 6 anni, dunque fino al 31/12/2024.

Il canone di locazione è di € 36.000,00 (Euro trentaseimila/00) oltre IVA da pagarsi in rate mensili di € 3.000,00 (Euro tremila/00) entro il giorno 10 (dieci) del mese relativo; attualmente il canone è inferiore (€ 2.550,00 mensili) a quello previsto dal contratto per effetto di riduzioni imposte da specifiche norme in tema di contenimento della spesa pubblica.

Si fa presente che il suddetto contratto è stato registrato in data antecedente ai seguenti atti di pignoramento gravanti sul bene:

- atto di pignoramento del 15/01/2014 rep. n. 254/2014 emesso dal Tribunale di Teramo e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/04/2014 al n. 3675 Reg. Gen. e al n. 2743 Reg. Part.;

- atto di pignoramento del 18/04/2016 rep. n. 1638/2016 emesso dal Tribunale di Teramo e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 27/04/2014 al n. 5555 Reg. Gen. e al n. 3859 Reg. Part..

Vincoli ed oneri condominiali: Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali. Eventuali spese

condominali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dall'esecutato, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Attestato di prestazione energetica: Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita. Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

Normativa urbanistica: Secondo il Piano Regolatore vigente nel Comune di Teramo la particella di terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 61, particella 144, ovvero l'area su cui è stato realizzato il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare con destinazione ad ufficio oggetto di pignoramento, ricade in parte Zona F1 "Attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale" ed è normata dall'Art. XI.3 delle N.T.A.

Regolarità edilizia: In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ex art. 568 c.p.c..

Per quanto è stato possibile accertare dal tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Teramo e presso la CISIA PROGETTI, con sede a Mosciano Sant'Angelo (TE), società in cui sono custoditi gran parte delle pratiche edilizie del Comune di Teramo, l'edificio, in cui è ubicato il bene oggetto di stima di cui al Lotto n. 2 ovvero l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 61 particella 144 sub. 4, è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967 ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

-Licenza Edilizia n. 28486 del 09/09/1963 (relativa alla "costruzione di un edificio di civile abitazione in Via Circonvallazione Ragusa"

-Licenza Edilizia n. 30162 del 11/10/1965;

Inoltre per il suddetto fabbricato sono stati rilasciati:

-Licenza Edilizia n. 44321 del 17/12/1965 (relativa alla "costruzione del piano servizi nell'edificio in corso di costruzione in Via Circonvallazione Ragusa da adibire a sede I.N.A.M.")

-Autorizzazione per Abitabilità n. 44763 Fasc. 133. del 09/12/1967

Relativamente al bene oggetto di stima di cui al Lotto n. 2, ovvero l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 61 particella 144 sub. 4, è stata oggetto dei seguenti titoli edilizi:

-Autorizzazione in Sanatoria n. 756 rilasciata in data 06/08/1999 ai sensi della Legge n. 47/85. per "mutamento della destinazione d'uso di un locale da magazzino ad ufficio dei locali posti al piano seminterrato dell'edificio sito in Teramo, C.ne Ragusa, distinto in Catasto al Fg. 61, p.lla 144 sub. 4";

-Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 17869/2012;

-Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 43415/2012 per " Parziale cambio di destinazione d'uso di un locale, da ufficio ad archivio sito in Teramo, Circonvallazione Ragusa S.C.I.A. in variante alla D.I.A. Prot. n. 17869 del 02/04/2012".

Per l'unità immobiliare oggetto di stima di cui al Lotto n. 2 è stato rilasciato dal Comune di Teramo Settore 4°- URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE il Certificato di Agibilità n. 143 del 05/11/2012.

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima in linea di massima risulta conforme a quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio.

Per maggiori dettagli, anche in merito alle dichiarazioni di conformità degli impianti, si rinvia a quanto riportato nell'elaborato peritale, che forma parte integrante del presente avviso.

L'aggiudicatario avrà a disposizione 120 giorni di tempo dall'emissione del Decreto di Trasferimento a propria cura e spese per presentare adeguate pratiche edilizie per la sanatoria delle difformità eventualmente presenti ove sanabili.

Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

Valore d'asta del lotto 2: Euro 387.000,00 (trecentoottantasettemila/00)
Offerta minima: Euro 290.250,00 (duecentonovantamiladuecentocinquanta/00)
In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

LOTTO N. 3

Il compendio immobiliare costituito dal lotto n. 3 (Beni n. 3-4-5-6-7-8) è sito in una zona collinare del Comune di Teramo a circa 5,5 Km. dal centro della città e dista circa 1,3 Km. dal centro della frazione di Villa Romita. Esso è servito da una strada che si immette, a circa 200 mt. di distanza dallo stesso, nella Strada Provinciale n. 19A, permettendo il collegamento con il centro della città di Teramo e con le principali arterie stradali quali ad esempio la Teramo - mare. La zona è caratterizzata dalla presenza di case sparse a carattere prevalentemente uni e bifamiliari, nelle vicinanze vi è un complesso residenziale in via di realizzazione costituito da villette bi e trifamiliari.

N.B. SULL'IMMOBILE IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL F. 73 PART. 258 (CAT. A/07) FACENTE PARTE IL LOTTO 3, RISULTA TRASCRITTA IN DATA 28/06/2022 (NUMERO DI REPERTORIO 3677/2022) DOMANDA GIUDIZIALE A FAVORE DI SOGGETTO TERZO E CONTRO IL SOGGETTO ESECUTATO VOLTA ALL'ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI (USUCAPIONE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE) SULL'IMMOBILE PIGNORATO.

Bene n° 3

Descrizione Bene: Unità immobiliare con destinazione a villino composta da cinque corpi di fabbrica con annessa area esterna con piscina. L'unità è composta da cinque fabbricati di cui, quello principale di maggior consistenza, fabbricato "A" ha una destinazione abitativa mentre i fabbricati "B", "C" ed "E" sono degli annessi e il fabbricato "D" è un locale autorimessa con copertura piana sulla quale è stata realizzata una veranda.

Identificazione catastale: Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, il bene è censito con i seguenti dati:

- foglio 73 particella 258 cat. A/7.

Secondo quanto riferito dall'Esperto, *"si rileva che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria o scheda catastale. Inoltre il fabbricato "D" ovvero il locale auto rimessa, il fabbricato "E" e la piscina non risultano inseriti in mappa e accatastati. Si fa presente che il fabbricato "D" e la piscina (manufatto "F") risultano difforni rispetto agli elaborati grafici assentiti, mentre per il fabbricato "E" non è stato reperito alcun titolo edilizio relativo alla sua realizzazione.*

Diritti: Diritti pari a ½ di nuda proprietà e ½ di usufrutto.

Stato di occupazione: Attualmente l'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato titolare del diritto di usufrutto pari a 1/2.

Vincoli ed oneri condominiali: Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali. Eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dall'esecutato, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Attestato di prestazione energetica: Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita. Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

Regolarità edilizia: In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ex art. 568 c.p.c..

Per quanto è stato possibile accertare dal tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Teramo e

presso la CISIA PROGETTI, con sede a Mosciano Sant'Angelo (TE), società in cui sono custoditi gran parte delle pratiche edilizie del Comune di Teramo, gli edifici e i manufatti presenti nel compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3 sono stati oggetto dei seguenti titoli edilizi:

Per il fabbricato "A", per il fabbricato "B" e per il fabbricato "C":

- Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale";
- Autorizzazione a costruire a norma dell'art. 18 della Legge 2 Febbraio 1974 n. 64 e D.M. 24.1.1986, rilasciata dal Servizio del Genio Civile di Teramo in data 26/02/1992, Prot. n. 1976, Pratica n. A 544 e relativa alla "demolizione parziale ed alla ristrutturazione di tratti murari, dei solai e del tetto per miglioramento della casa di abitazione rurale esistente, di piani due, alta m. ed, inoltre, alla costruzione, a struttura intelaiata in c.a.";
- Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991.";

Per il fabbricato "D":

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 689 del 17/08/1998 per "la costruzione di un locale interrato nel sottosuolo del lotto di pertinenza di fabbricato esistente, da adibire ad autorimessa";

Per il manufatto "F"

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005 per "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo".

Come evidenziato dal tecnico, lo stato dei luoghi risulta essere difforme da quanto assentito con i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Teramo e sono state rilevate difformità dettagliatamente riportate nella perizia.

Si fa presente che ai fini della stima si è tenuto in debito conto della situazione edilizia sopra rappresentata e si è tenuto conto, anche, dei costi delle eventuali demolizioni con ripristino dei luoghi o delle sanzioni a cui potranno essere soggette le opere difformi.

Per maggiori dettagli, anche in merito alle dichiarazioni di conformità degli impianti, si rinvia a quanto riportato nell'elaborato peritale, che forma parte integrante del presente avviso.

L'aggiudicatario avrà a disposizione 120 giorni di tempo dall'emissione del Decreto di Trasferimento a propria cura e spese per presentare adeguate pratiche edilizie per la sanatoria delle difformità eventualmente presenti ove sanabili.

N.B. SULL'IMMOBILE IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL F. 73 PART. 258 (CAT. A/07) FACENTE PARTE IL LOTTO 3, RISULTA TRASCRITTA IN DATA 28/06/2022 (NUMERO DI REPERTORIO 3677/2022) DOMANDA GIUDIZIALE A FAVORE DEI SOGGETTO TERZO E CONTRO IL SOGGETTO ESECUTATO VOLTA ALL'ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI (USUCAPIONE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE) SULL'IMMOBILE PIGNORATO.

Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica, nonché all'aggiornamento peritale del 30/09/2022.

Bene n° 4

Descrizione Bene: Particella di terreno con destinazione urbanistica in zona E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 1.240,00, ubicato a Teramo (TE) - frazione Villa Romita.

Identificazione catastale: Al Catasto Terreni del Comune di Teramo, il bene è censito con i seguenti dati:

- foglio 73 particella 210, qualità: seminativo arborato, classe 3.

Diritti: Diritti pari a ½ di nuda proprietà.

Stato di occupazione: Attualmente l'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato.

Vincoli ed oneri condominiali: Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali. Relativamente al presente bene vi è un Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio con il Comune di Teramo a rogito del Notaio **** Omissis **** Rep. n.

116262 del 03/02/2001 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/03/2001 al n. 2527 Reg. Gen. e al n. 1699 Reg. Part. Nella Sezione D-Ulteriori informazioni della visura della trascrizione del suddetto Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio viene riportato quanto segue "Premesso che **** Omissis **** intendono realizzare sull'area indicata del quadro B unità immobiliari previa lottizzazione dell'area stessa; che, come previsto dal vigente P.R.G. per la lottizzazione dell'area, il Comune di Teramo ha richiesto sottoscrizione di un Atto D'Obbligo da parte delle comproprietarie, per sé e loro eredi ed aventi causa a qualunque titolo, hanno dichiarato il loro consenso alla lottizzazione e si sono impegnate a sostenerne gli oneri in solido tra loro".

Attestato di prestazione energetica: Non richiesto per il bene di cui al presente lotto.

Normativa urbanistica: Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 182 del 28.09.2022, rilasciato dal Comune di Teramo, la particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo, al foglio 73 particella 210 facente parte del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3, oggetto di stima ha la seguente destinazione urbanistica: Zona E2-zone agricole normali.

Regolarità edilizia: In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ex art. 568 c.p.c..

La presente particella è stata considerata nell'ambito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale";
- Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991.";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005 per "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo".

Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

Bene n° 5

Descrizione Bene: Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 1.310,00, ubicato a Teramo (TE) - frazione Villa Romita.

Identificazione catastale: Al Catasto Terreni del Comune di Teramo, il bene è censito con i seguenti dati:

- foglio 73 particella 241, qualità: seminativo, classe 3.

Diritti: Diritti pari a ½ di nuda proprietà.

Stato di occupazione: Attualmente l'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato.

Vincoli ed oneri condominiali: Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali. Relativamente al presente bene vi è un Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio con il Comune di Teramo a rogito del Notaio **** Omissis **** Rep. N. 116262 del 03/02/2001 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/03/2001 al n. 2527 Reg. Gen. E al n. 1699 Reg. Part. Nella Sezione D-Ulteriori informazioni della visura della trascrizione del suddetto Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio viene riportato quanto segue "Premesso che **** Omissis **** intendono realizzare sull'area indicata del quadro B unità immobiliari previa lottizzazione dell'area stessa; che, come previsto dal vigente P.R.G. per la lottizzazione dell'area, il Comune di Teramo ha richiesto sottoscrizione di un Atto D'Obbligo da parte delle comproprietarie, per sé e loro eredi ed aventi causa a qualunque titolo, hanno dichiarato il loro consenso alla lottizzazione e si sono impegnate a sostenerne gli oneri in solido tra loro".

Attestato di prestazione energetica: Non richiesto per il bene di cui al presente lotto.

Normativa urbanistica: Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 182 del 28.09.2022, rilasciato dal Comune di Teramo, la particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di

Teramo, al foglio 73 particella 241 facente parte del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3 oggetto di stima ha la seguente destinazione urbanistica: Zona E2-zone agricole normali.

Regolarità edilizia: In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ex art. 568 c.p.c..

La presente particella è stata considerata nell'ambito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale";
- Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991.";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005 per "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo".

Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

Bene n° 6

Descrizione Bene: Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 1.500,00, ubicato a Teramo (TE) - frazione Villa Romita.

Identificazione catastale: Al Catasto Terreni del Comune di Teramo, il bene è censito con i seguenti dati:

- Fg. 73, Part. 242, Qualità Bosco ceduo.

Diritti: Diritti pari a ½ di nuda proprietà.

Stato di occupazione: Attualmente l'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato.

Vincoli ed oneri condominiali: Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali. Relativamente al presente bene vi è un Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio con il Comune di Teramo a rogito del Notaio **** Omissis **** Rep. N. 116262 del 03/02/2001 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/03/2001 al n. 2527 Reg. Gen. E al n. 1699 Reg. Part. Nella Sezione D-Ulteriori informazioni della visura della trascrizione del suddetto Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio viene riportato quanto segue "Premesso che **** Omissis **** intendono realizzare sull'area indicata del quadro B unità immobiliari previa lottizzazione dell'area stessa; che, come previsto dal vigente P.R.G. per la lottizzazione dell'area, il Comune di Teramo ha richiesto sottoscrizione di un Atto D'Obbligo da parte delle comproprietarie, per sé e loro eredi ed aventi causa a qualunque titolo, hanno dichiarato il loro consenso alla lottizzazione e si sono impegnate a sostenerne gli oneri in solido tra loro".

Attestato di prestazione energetica: Non richiesto per il bene di cui al presente lotto.

Normativa urbanistica: Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 182 del 28.09.2022, rilasciato dal Comune di Teramo, la particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo, al foglio 73 particella 242 facente parte del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3 oggetto di stima ha la seguente destinazione urbanistica: Zona E2-zone agricole normali.

Regolarità edilizia: In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ex art. 568 c.p.c..

La presente particella è stata considerata nell'ambito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale";
- Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991.";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005 per "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo".

Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

Bene n° 7

Descrizione Bene: Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 6.400,00, ubicato a Teramo (TE) - frazione Villa Romita.

Identificazione catastale: Al Catasto Terreni del Comune di Teramo, il bene è censito con i seguenti dati:

- Fg. 73, Part. 260, Qualità Seminativo.

Diritti: Diritti pari a ½ di nuda proprietà.

Stato di occupazione: Attualmente l'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato.

Vincoli ed oneri condominiali: Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali. Relativamente al presente bene vi è un Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio con il Comune di Teramo a rogito del Notaio **** Omissis **** Rep. N. 116262 del 03/02/2001 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/03/2001 al n. 2527 Reg. Gen. E al n. 1699 Reg. Part. Nella Sezione D-Ulteriori informazioni della visura della trascrizione del suddetto Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio viene riportato quanto segue "Premesso che **** Omissis **** intendono realizzare sull'area indicata del quadro B unità immobiliari previa lottizzazione dell'area stessa; che, come previsto dal vigente P.R.G. per la lottizzazione dell'area, il Comune di Teramo ha richiesto sottoscrizione di un Atto D'Obbligo da parte delle comproprietarie, per sé e loro eredi ed aventi causa a qualunque titolo, hanno dichiarato il loro consenso alla lottizzazione e si sono impegnate a sostenerne gli oneri in solido tra loro".

Attestato di prestazione energetica: Non richiesto per il bene di cui al presente lotto.

Normativa urbanistica: Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 182 del 28.09.2022, rilasciato dal Comune di Teramo, la particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo, al foglio 73 particella 260 facente parte del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3 oggetto di stima ha la seguente destinazione urbanistica: Zona E2-zone agricole normali.

Regolarità edilizia: In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ex art. 568 c.p.c.

La presente particella è stata considerata nell'ambito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale";
- Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991.";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005 per "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo".

Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

Bene n° 8

Descrizione Bene: Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 10.360,00, ubicato a Teramo (TE) - frazione Villa Romita.

Identificazione catastale: Al Catasto Terreni del Comune di Teramo, il bene è censito con i seguenti dati:

- Fg. 73, Part. 748, Qualità Seminativo arborato.

Diritti: Diritti pari a ½ di nuda proprietà.

Stato di occupazione: Attualmente l'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato.

Vincoli ed oneri condominiali: Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali. Relativamente al presente

bene vi è un Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio con il Comune di Teramo a rogito del Notaio **** Omissis **** Rep. N. 116262 del 03/02/2001 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/03/2001 al n. 2527 Reg. Gen. E al n. 1699 Reg. Part. Nella Sezione D-Ulteriori informazioni della visura della trascrizione del suddetto Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio viene riportato quanto segue "Premesso che **** Omissis **** intendono realizzare sull'area indicata del quadro B unità immobiliari previa lottizzazione dell'area stessa; che, come previsto dal vigente P.R.G. per la lottizzazione dell'area, il Comune di Teramo ha richiesto sottoscrizione di un Atto D'Obbligo da parte delle comproprietarie, per sé e loro eredi ed aventi causa a qualunque titolo, hanno dichiarato il loro consenso alla lottizzazione e si sono impegnate a sostenerne gli oneri in solido tra loro".

Attestato di prestazione energetica: Non richiesto per il bene di cui al presente lotto.

Normativa urbanistica: Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 182 del 28.09.2022, rilasciato dal Comune di Teramo, la particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo, al foglio 73 particella 748 facente parte del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3 oggetto di stima ha la seguente destinazione urbanistica: Zona E2-zone agricole normali.

Regolarità edilizia: In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ex art. 568 c.p.c..

La presente particella è stata considerata nell'ambito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale";
- Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005 per "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo".

Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.

Valore d'asta del lotto 3: Euro 202.500,00 (duecentoduemilacinquecento/00)

Offerta minima: Euro 151.875,00 (centocinquantomilaottocentotrentacinque/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

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

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
 3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, 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; 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;

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico effettuato sul conto corrente intestato a **TRIB. DI TERAMO PROC. 29/2014 RG ESEC.**, acceso presso la Banca Popolare di Bari, filiale di Teramo - (**IBAN: IT25H0542415300000001000797**) con causale "Asta"; la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro

avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà

tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento ed eventualmente della 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.

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

RENDE NOTO

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 con spese a carico della procedura;

d) che, su istanza dell'aggiudicatario, 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;

e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

f) 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

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

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

3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

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

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, 13 novembre 2023

Il Professionista Delegato
Dott. Andrea Partenza



Partenza
Andrea
13.11.2023
17:54:22
GMT+01:00