

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
G.E. DOTT. FLAVIO CONCIATORI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 42/2023 R.G.E.
PROFESSIONISTA DELEGATO Dott. PAOLO POMPEI
TEL. 0861 241020 - E-MAIL info@paolopompei.it**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
1° ESPERIMENTO**

Il Dott. Paolo Pompei, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Teramo con ordinanza notificata in data 7/7/2023

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita <https://dasi.fallcoaste.it> il giorno **31/1/2024, alle ore 10,00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

dei seguenti beni.

LOTTO UNICO:

Diritti pari all'intero della piena proprietà su immobile sito nel Comune di Montefino (TE), C.da Fontana n.15, così costituito:

Fabbricato civile ubicato a Montefino (TE) - Contrada Fontana n.15, piano T-1-2

Piena proprietà su un fabbricato di civile abitazione costituito da due piani fuori terra, oltre al sottotetto abitabile, ubicato nella frazione Contrada Fontana del Comune di Montefino. Il fabbricato è circondato da un'area di pertinenza esclusiva di circa 350 mq, adibita in parte a parcheggio e spazio di manovra ed in parte a giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 294, Categoria A2, Graffato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 294, Qualità Ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Regolatore Edilizio del Comune di Montefino, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima (foglio 6, mappale 294) ricade in Zona Agricola.

L'immobile risulta occupato dall'esecutata, assieme ai suoi familiari.

Il fabbricato presenta un buono stato conservativo.

Non sono state rilevate servitù, censo, livello, usi civici.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile in oggetto non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Come risulta dalla documentazione allegata alla perizia di stima, il fabbricato è stato edificato per effetto della seguente pratica edilizia:

- C.E. n.129/1992, rilasciata dal Comune di Montefino, per "Demolizione annesso rustico, ampliamento, ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso di un fabbricato rurale ad uso abitazione".

Si precisa che per ottenere il Certificato di Agibilità, dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI), presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto assentito si è riscontrato che i balconi posti lungo il lato ovest del fabbricato sono riportati in progetto solo al secondo piano (sottotetto), mentre sono stati realizzati anche al primo piano. Per sanare la suddetta difformità dovrà essere presentato un titolo edilizio in sanatoria (SCIA o Permesso di Costruire).

Si precisa che per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), poiché l'immobile è dotato di due caldaie a gas GPL, una posta al piano terra e l'altra al primo piano, dovrà essere effettuata "unica" e dotata di due generatori termici posti in parallelo. Inoltre, per quanto riguarda l'impianto elettrico, l'immobile ha un solo contatore ENEL dotato di interruttore magnetotermico differenziale (salvavita).

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere, a sue spese, a dotare l'immobile della necessaria certificazione ai sensi delle vigenti leggi in materia.

La vendita non è soggetta ad IVA.

L'immobile viene messo in vendita al valore d'asta di Euro 65.000,00 (sessantacinquemila/00).

Offerta minima Euro 48.750,00 (quarantottomilasettecentocinquanta/00).

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

Euro 1.000,00 (mille/00) o multipli.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 23:00 del giorno precedente a quello fissato per il loro esame.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015 e specificatamente:

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati (art. 12)

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.

Modalità di trasmissione dell'offerta (art. 13)

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.

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica (art. 14)

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.

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (art. 15)

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.

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. L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 co. 2 c.p.c. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta. Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a

quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. 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;

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 del 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 similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

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

f) gli indirizzi previsti ai punti 4 e 5 richiamati nel paragrafo Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati 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). La cauzione, **fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta**, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 comma IV c.p.c. a mezzo bonifico bancario **entro le ore 9:00 del giorno della vendita a pena di inammissibilità**. Il bonifico andrà disposto sul conto corrente intestato a Tribunale di Teramo - Proc. Esec. n. 42/2023, acceso presso la banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella con causale "cauzione asta lotto unico", **avente IBAN IT54 D 08473 153020 0000 0153227**; nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.;

- il 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 dieci giorni, 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.

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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Si precisa che se il delegato, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

Svolgimento della vendita

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative a qualunque esperimento di vendita con esito positivo, **sarà tenuta l'udienza per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara** tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore.

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 in giorno festivo, al primo successivo non festivo.

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal delegato della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, 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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi in cui un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto **aggiudicatario per persona da nominare**, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Si applica l'art. 583 co. 2 c.p.c.

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 eventualmente comprovanti i 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.

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, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 co. 3 c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese comprensive di tutti gli oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato.

Nel caso in cui uno dei creditori vanti privilegio fondiario, verificatane l'effettività anche sotto il profilo formale da parte del delegato, l'aggiudicatario dovrà versare il 70% del prezzo di aggiudicazione ovvero – se inferiore – del credito vantato, direttamente al creditore, ai sensi dell'art. 41 co. 4 D. Lgs. 385/1993, mentre per la restante parte il creditore verrà soddisfatto in sede di distribuzione.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

In sede di distribuzione finale il delegato dovrà depositare nota riepilogativa del credito calcolando tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, tenendone separato conto ai fini della predisposizione del piano.

In caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale.

RENDE NOTO

- che per gli immobili realizzati in violazione delle normative urbanistiche ed edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- che la vendita è a corpo e non a misura; che 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; che, 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 l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;
 - che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà avviata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
 - che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nel presente avviso.

[B] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

1. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 I co. c.p.c. e 631 bis c.p.c. Le spese per la pubblicità sul Portale, pari ad € 100,00 per lotto, sono a carico del creditore procedente che curerà al più presto e comunque non oltre 65 giorni prima dell'esperimento di vendita inviando la ricevuta telematica di avvenuto pagamento (in formato xml) al Professionista Delegato, con l'avvertenza che l'omessa pubblicità sul Portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo è causa di estinzione del processo esecutivo ex art.631 bis c.p.c. Il delegato depositerà detta ricevuta in allegato, solo al momento del deposito del verbale dell'esperimento di vendita.

Il delegato dovrà curare personalmente che, sul portale delle vendite Pubbliche, siano facilmente visibili dagli interessati e inserite come documenti separati gli allegati di illustrazione del bene e che nella pubblicità in forma cartacea ai sensi dell'art. 490 III co. 4 c.p.c, sia presente e ben visibile il riferimento all'inserzione sul portale delle vendite Pubbliche.

In particolare, sul portale delle vendite Pubbliche, dovranno necessariamente risultare:

- a. l'ordinanza di vendita e l'avviso di vendita;
- b. la relazione di stima, depurata dai dati sensibili;
- c. le planimetrie e le mappe di geolocalizzazione del bene;
- d. un completo corredo fotografico interno/esterno (in formato .jpg, .tiff o .png) di buona qualità, tali da descrivere in modo esaustivo l'aspetto del bene;
- e. eventuale "virtual tour" e/o eventuali file video in formati facilmente visualizzabili che siano stati predisposti dallo stimatore.

La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente almeno 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, per consentire - come in seguito si dirà - ai siti individuati ex art. 490 II co. c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;

2. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore di servizi telematici, sul sito istituzionale del Tribunale di Teramo

www.tribunale.teramo.giustizia.it sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata.

3. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sui siti internet "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.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, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con inserimento di link di collegamento ai siti internet di cui ai punti 1 e 2 che precedono.

4. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite "Comunic'Arte s.r.l.", 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.

5. Eventuali ulteriori forme di pubblicità autorizzate dal Giudice in relazione alle peculiarità del bene.

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;

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, 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 Professionista Delegato Dott. Paolo Pompei, codice fiscale PMPPLA67E16C817T, tel. 0861 241020, e-mail info@paolopompei.it nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita società DASI s.r.l., tel. 0861 232239, email: info@dasisrl.eu secondo quanto indicato nel relativo portale <https://dasi.fallcoaste.it>.

Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Teramo, li 6/11/2023

Il Professionista Delegato
Dott. Paolo Pompei



Firmato digitalmente
da: Pompei Paolo
Data: 09/11/2023
17:21:58