

**TRIBUNALE DI TERAMO**

G.E. DOTT. FLAVIO CONCIATORI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 100/2021 R.G.E.

DELEGATO ALLE VENDITE E CUSTODE GIUDIZIARIO:

AVV. DOMENICOMARIA REFERZA

TEL. 0861/241074 – MAIL: [domenicoreferza@gmail.com](mailto:domenicoreferza@gmail.com)

PEC: [domenicomaria.referza@pec-avvocatiteramo.it](mailto:domenicomaria.referza@pec-avvocatiteramo.it)

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

L'Avv. Domenicomaria Referza, nominato Professionista Delegato e Custode degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare dal Tribunale di Teramo con ordinanza del 18 aprile 2023

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore delle vendite "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." il giorno **24 aprile 2024, alle ore 10:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene:

LOTTO UNICO

BENE N.1 Diritti di piena proprietà su Villetta ubicata a Campli (TE) - Via Case Sparse, n.3, Loc. Molviano, edificio Unico, piano T-1, distinto in NCEU, Comune di Campli, fg.7 part.104 sub 3, A3, Via Case Sparse, n. 3, Loc. Molviano, PT, Campli, fg.7 part.104 sub 4, C2, Via Case Sparse, n. 3, Loc. Molviano3, PT, Campli.

**Prezzo base d'asta: € 44.438,00**

Offerta minima: € 33.328,50

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 o multipli.

L'abitazione, di carattere indipendente e provvista di corte esclusiva, risulta collocata nella Fraz.ne di Molviano, via Case Sparse, in Campli. Si accede all'abitazione da strada secondaria comunale in parte asfaltata in parte brecciata. L'immobile risulta perimetrato con confine fisico composto da recinzione mista. L'area costeggia in parte la strada secondaria pubblica, in parte altri lotti di terreno e case rurali estranee alla procedura. L'edilizia è di carattere tipico isolato con fabbricato posto su due livelli e dall'architettura tipica coloniale e delle colline teramane. Il fabbricato risulta contornato da un'area cortilizia perimetrata recintata ad uso esclusivo e pertinenze al lotto. L'area cortilizia si

caratterizza area a verde incolta, alcune piante dal fusto medio e mediogrande ed arbusti sparsi, inoltre l'atea antistante l'abitazione presenta una zona con ghiaia battuta ad utilizzo parcheggi scoperti, inoltre vi è una zona a piastrelle cementizie posate a secco e di contorno ad una zona centrale provvista di pianta di olivo e muretti a mattoncini.

Il fabbricato si compone di due livelli.

#### PIANO TERRA

Adibito a locali di servizio al restante fabbricato, quindi fondaci, magazzini e rimessa, inoltre vi è un locale sottoscala, una tettoia porticata sul retro, mentre la legnaia catastalmente presente non risulta esistente sui luoghi e se ne denotano le pareti perimetrali sommarie di partenza sul prospetto principale, si rimanda alle foto. Di fatto i locali al piano terra presentano un utilizzo misto a supporto e servizio del piano superiore. Si riscontra inoltre una scala di servizio in metallo che collega con l'abitazione al piano superiore accedendo dal vano retrocucina e suo ripostiglio.

#### PIANO PRIMO

Si accede da scalinata esterna tipica coloniale, quindi vi è un'abitazione su unico livello e composta da: soggiorno, retro cucina, un disimpegno notte, un wc, tre camere. Il solaio risulta piano ovvero il tetto non è accessibile dall'interno e si compone di cavedio tecnico ispezionabile solo per manutenzioni straordinarie. Il fabbricato risulta composto da mura portanti in mattoni misti intonacati internamente ed esternamente, le pareti non portanti interne sono in laterocemento, il solaio sono di tipo tradizionale, come anche la copertura. Gli infissi sono di tipo misto al piano terra in alluminio bianco e con scuri o porte in legno tradizionali, al piano primo vi sono infissi in legno di qualità media e portone ingresso blindato moderno.

Si riscontra come al piano primo vi sia stata una ristrutturazione interna di qualità media mentre il piano terra presenta lavorazioni e sistemazioni edili interne parziali e localizzate. Il piano terra presenta un impianto elettrico funzionante, non vi è riscaldamento. La caldaia del piano primo la si trova al piano terra ed alimenta il piano primo, di tipo tradizionale a condensazione alimentata a gas metano.

Il piano primo, quindi presenta un impianto elettrico funzionante, un impianto di riscaldamento a radiatori, oltre che degli split posizionati nella zona notte. Il tetto è in laterocemento, in parte all'intradosso visibile nella zona giorno mentre risulta accessibile da botola nella zona disimpegno essendo tutta la zona notte con solaio piano intermedio rispetto la copertura sovrastante. L'estradosso risulta rifinito a coppi laterizi.

#### **Normativa urbanistica**

BENE N.1 Destinazione urbanistica: l'area su cui sorge il fabbricato in procedura risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E – Agricola”;

(DESTINAZIONE ZONA: E – Agricola FOGLIO: 7 PARTICELLA: 104 STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale ZONA: E\_V\_Zn - Art.16 N.T.A. Zona E – Agricola).

La zona agricola riguarda le parti del territorio destinate ad uso agricolo ed alle attività connesse.

In tale zona gli interventi sono disciplinati da quanto previsto dalla Legge Regionale N° 70 del 27/04/1995 e successive modifiche ed integrazioni.

Con i seguenti indici:

- $I_f = 0.03$  mc./mq. (riferito alla sola residenza);
- $H = 8.00$  ml misurata come B1;
- Distanze dai confini = 5.00 ml. o/a confine;
- Distanze tra edifici = 10.00 mt.

Per tutte le costruzioni di cui al presente articolo le distanze dalle strade di variante al P.R.G. e dalle strade esistenti e di progetto, statali, provinciali, comunali sono fissate a norma della Legge 30/04/92 n° 285 e del relativo regolamento, ad esclusione degli ampliamenti di edifici esistenti che possono essere realizzati in allineamento dei medesimi in qualunque caso, a condizione che non costituisca avanzamento rispetto al corpo stradale.

Per ciò che concerne gli annessi rustici di un fabbricato rurale, qualora siano al servizio del fondo e costituiscano corpo di fabbrica indipendente, sono esclusi dal computo volumetrico; se, invece, ubicati al P.T. della costruzione, non possono eccedere il 75% del volume destinato alla residenza.

È inoltre consentito di alzare il piano di calpestio dell'abitazione, se ubicata al Piano Terra, per un'altezza non superiore agli 80 cm. Il corrispondente basamento non va computato ai fini della cubatura edificabile.

Nel calcolo di I.F., debbono essere computati volumi relativi ai fabbricati esistenti ed agibili che si mantengono in essere.

Per gli allevamenti del tipo industriale è necessaria la relativa preventiva delibera consiliare.

Per quanto non contemplato nel punto 16.1 si fa riferimento alla L.R. 18/83 – 70/95 e successive modifiche ed integrazioni.

Eventuali richieste edificatorie o di variazione di destinazione d'uso in zona agricola aventi carattere e destinazione turistiche - ricreative e ricettive, potranno essere singolarmente esaminate ed eventualmente accolte dalla Amministrazione Comunale con la procedura di deroga prevista dalla legge per tali edifici ed a condizione che le volumetrie e le tipologie proposte si inseriscano nel pieno rispetto dell'ambiente con alterazione minime del paesaggio e della fisionomia agricola dei luoghi.

### **Regolarità edilizia**

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.

- PRAT. SCIA DEL 26.05.2017 PROT.7722 per cambio destinazione al piano terra di due vani da soggiorno a locale magazzino.

- RISPOSTA DEL COMUNE DEL 1412.2022 Protocollo\_22326, nel quale si dichiara che non vi sono ulteriori titoli relativi all'immobile.

### **Consistenza**

*Totale superficie convenzionale:* 181,65 mq

*Incidenza condominiale:* 0,00 %

*Superficie convenzionale complessiva:* 181,65 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### **PIANO TERRA SUB 4**

non risulta essere presenti sui luoghi la legnaia, va aggiornata la pianta catastale nel merito.

Internamente il locale tecnico ove si trova la caldaia non risulta ben identificato nella pianta catastale, va aggiornata la pianta catastale nel merito.

Vi è una buca con scala di servizio metallica nel vano fondaco che non risulta identificata nel catastale, va aggiornata la pianta catastale nel merito.

#### **PIANO PRIMO SUB 3**

Vi è una buca con scala di servizio metallica nel vano fondaco che non risulta identificata nel catastale, va aggiornata la pianta catastale nel merito.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Esiste il certificato energetico dell'immobile: APE redatto in data 11 luglio 2018.

### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di donazione di usufrutto opponibile, stipulato in data 28 settembre 2017, registrato in data 27 ottobre 2017 al n. 3036 in Teramo, n. rep. 131443 e racc. 42995, per mezzo Notaio Bracone, e con contratto di locazione opponibile, stipulato in data 16.07.2018, registrato in data 23.07.2018 al n.2372 in Teramo, n. rep. 132575 e rac. 43743, per mezzo Notaio Bracone, con scadenza prevista per il 31 luglio 2028.

### **Provenienza ventennale**

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Il lotto unico (caratteristiche costruttive e prevalenti, confini, parti comuni, ecc.) è meglio descritto nell'elaborato peritale del C.T.U., Arch. Rossi Marco, con studio in via Nazionale n. 529, Roseto

degli Abruzzi (TE), 64026, mail: marko\_roo@hotmail.it – pec: [marco.rossi2@archiworldpec.it](mailto:marco.rossi2@archiworldpec.it), cell. 388.1188124, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Teramo e consultabile anche sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it)., che fa parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

L'immobile potrà essere visitato, previa prenotazione da effettuare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, per il tramite dell'Arch. Marco Rossi (con studio in Via Nazionale, 529 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email marko\_roo@hotmail.it, PEC marco.rossi2@archiworldpec.it, Tel. 388-1188124), nominato esperto stimatore del bene pignorato ex art. 568 c.p.c. con provvedimento del 30 novembre 2021, incaricato alle visite dell'immobile come da ordinanza di vendita in data 18 aprile 2023, pubblicata in data 19 aprile 2023.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00

#### DETERMINA

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

#### A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

##### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9,00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica. 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. - 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; 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.

- 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 attestati 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](mailto: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 e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

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

➤ contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.

➤ procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

➤ procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

➤ visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di 10 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;

➤ dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a Tribunale di Teramo Esec. Imm. 100/2021, acceso presso la BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA **Iban: IT47V 0847 31530 2000 00015 2612 con causale “Asta”**; la cauzione dovrà essere versata entro le ore 9:00 del giorno stabilito per la gara affinché sia consentita la verifica del buon fine dell’accredito ed essere di **importo pari almeno al 10 per cento del valore a base dell'esperimento d'asta.**

#### **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. In relazione al disposto di cui all’art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura” dispone che il professionista delegato autorizzi alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1. In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

a) Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

b) Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

2. In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo finale sia inferiore al valore dell'immobile riportato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, sempre in assenza di istanze di assegnazione, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in via gradata: a) il maggior prezzo offerto; b) la maggior cauzione prestata; c) l'eventuale minore dilazione indicata per il saldo prezzo; d) la priorità temporale di deposito dell'offerta.

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. 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 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 giorno successivo non festivo; il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal professionista delegato referente 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.

## **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, il versamento del saldo finale dovrà avvenire - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro gg. 120 dal ricevimento della comunicazione da parte del delegato della somma complessiva da versare, comprensiva di tutti gli oneri a carico dell'aggiudicatario.

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. IV D. Lgs. 385/19931, mentre per la restante parte il creditore verrà soddisfatto in sede di distribuzione.

## **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. Si applica l'art. 583 co. II c.p.c.

## **9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**

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

### **B) DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 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.

2. 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 caso di esistenza di creditore fondiario ex art. 41 T.U.B. il delegato comunicherà all'aggiudicatario che il 70% del valore di aggiudicazione dovrà essere versato direttamente a

quest'ultimo che ne rilascerà immediata quietanza al delegato. Analogamente l'aggiudicatario potrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/2/2015.

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

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Qualora l'aggiudicatario non provvedesse nei termini al versamento del saldo sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art.587 c.p.c..

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

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

- a) la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- 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 9 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, 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;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- 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;
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 c.p.c., consenso manifestato in modo espresso al professionista delegato prima dell'inizio della gara;
3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.
4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati;
5. che il delegato, se il prezzo base d'asta scende sotto l'importo di € 15.000,00, riferisca al Giudice e contestualmente alleggi - tramite SIECIC - la nota di trascrizione del pignoramento perché possa essere eventualmente disposta la chiusura ex art. 164 bis c.p.c.

#### **INFORMA**

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

Teramo, lì 28 febbraio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Domenicomaria Referza

Fallimenti e  
ASTE