

AVVISO DI VENDITA
TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
G.E. DOTT. FLAVIO CONCIATORI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.F. N. 181/2017

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Elda Costantini, nominata Professionista Delegata dal G.E. in data 07/09/2021.
Visto il provvedimento del G.E. del 12/03/2024.

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita WWW.ASTETELEMATICHE.IT il
giorno 29/05/2024, alle ore 12:00, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la
procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1

Bene n. 1

Trattasi di appezzamenti di terreno siti in Frazione Piani del Comune di Castiglione Messer Raimondo (TE).

Identificato al catasto Terreni del Comune di Castiglione Messer Raimondo (TE):

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	72				Seminativo	3	00 22 80	8,83	7,65	
24	74		AA		Seminativo	2	01 41 62	73,14	54,86	
24	74		AB		Pascolo arborato	U	00 01 78	0,13	0,05	
24	105				Seminativo	3	00 15 00	5,81	5,04	
24	106		AA		Seminativo	2	00 36 11	18,65	13,99	
24	106		AB		Pascolo arborato	U	00 30 09	2,18	0,78	

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Nuda proprietà per 1/2;
- Usufrutto per 1/2;
- Proprietà per 1/2.

Si precisa che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto il sig....., padre dell'esecutato e titolare dei diritti di usufrutto pari ad 1/2 sui beni oggetto della presente stima, è deceduto in data 25/08/2016, pertanto i diritti di usufrutto (1/2) sono decaduti e tornati in capo all'esecutato con la piena proprietà per 1/2. Dal sopralluogo effettuato, si è potuto riscontrare che la coltura indicata in catasto corrisponde all'incirca a quella esistente, in quanto non avendo effettuato alcun rilievo planimetrico dei luoghi, non si è potuto verificare le effettive porzioni/superfici delle relative colture.

CONSISTENZA

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	24740,00 mq	24740,00 mq	1,00	24740,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				24740,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24740,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito alle superfici dei terreni, si precisa che è stata presa in considerazione la superficie catastale degli stessi e non è stato effettuato nessun rilievo planimetrico, pertanto i terreni dovranno essere considerati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano. Si precisa infine che data la minima parte di terreno ricadente in Zona "B" e "D5", superficie trascurabile ed insufficiente al fine realizzativo, tutta la superficie è stata riportata e considerata come agricola.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castiglione Messer Raimondo, i terreni oggetto della presente stima, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Foglio n.24 particelle n.72-74-105, ricadono per l'intera superficie in zona "E3" - Agricola normale di controllo idrogeologico, regolate dagli artt.24 e 28 delle N.T.A.; - Foglio n.24 particella n.106, ricade per la maggior parte dell'estensione in zona "E3" - Agricola normale di controllo idrogeologico, regolata dagli artt.24 e 28 delle N.T.A., ed in minima parte in zona "B" - Insediamenti di recente formazione ed urbanizzati, regolate dagli artt. 16 e 14 delle N.T.A., ed in Zona "D5" . Artigianale/commerciale di completamento, regolate dall'art.22 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si precisa che sui terreni oggetto di stima, non è collocato alcun tipo di manufatto e pertanto non vi sono titoli edilizi riferiti agli stessi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Allo stato attuale i terreni sono coltivati e tenuti in buono stato da un agricoltore del posto, ma senza nessun contratto, pertanto risultano essere liberi ed a completa disposizione degli esecutati. Si precisa che è stato costituito in data 28/01/2013 un fondo patrimoniale a favore dei sig.ri, e trascritto a Teramo in data 08/02/2013 ai numeri Reg. Gen. 1932 - Reg. Part. 1515; di fatto la costituzione del fondo patrimoniale è successiva alla prima ipoteca del 2005, mentre per l'ipoteca a garanzia di mutuo istituita il 23/04/2013 e successiva alla costituzione del fondo patrimoniale, in tale occasione i coniugi hanno espresso il proprio consenso per instaurare l'ipoteca sui beni sottoposti a fondo patrimoniale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni reperite, i terreni non risultano gravati da servitù e/o altri vincoli, ad eccezione della particella n.74; difatti sulla stessa è stata instaurata una servitù di metanodotto a favore della società, con la quale servitù, oltre ad attraversare il terreno con apposite tubazioni, si è stabilito di poter accedere al terreno in qualsiasi momento e a non costruire opere di alcun genere fino ad una distanza di metri 12,5 dalla condotta; servitù costituita in data 08/08/1995 (Trascritta al Reg. Part. 6468 - Reg. Gen. 9878 del 29/08/1995) a rogito del Dott. Bolognesi Guido.

Prezzo base d'asta pari ad € 12.445,31.

Offerta minima € 9.333,98 pari al 75% del prezzo a base d'asta.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00.**

LOTTO 4

Bene n. 5

Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Frazione Piani s.n.c., piano S - T.

Gli immobili della presente stima sono costituiti da un appartamento adibito a civile abitazione con relativi locali accessori, collocati al piano interrato e terra rialzata di un villino sito in Frazione Piani s.n.c. del Comune di Castiglione Messer Raimondo. Identificato al catasto Fabbricati del Castiglione Messer Raimondo (TE):

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	893	2		C6	1	36	40	98,54	S1		
	24	893	3		A7	1	8,5	190	965,77	T-S1		

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Nuda proprietà per 1/2;
- Usufrutto di 1/2;
- Proprietà di 1/2.

CONSISTENZA

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	35,18 mq	39,80 mq	0,50	19,90 mq	2,40 m	Interrato
Rustico	34,39 mq	40,00 mq	0,60	24,00 mq	2,40 m	Interrato
Locali accessori	86,24 mq	102,00 mq	0,50	51,00 mq	2,40 m	Interrato
Abitazione	128,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	2,70 m	Terra
Balconi	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	Terra
Portici	19,45 mq	19,45 mq	0,40	7,78 mq	0,00 m	Terra
Pianerottoli ingresso	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Terra
Area esterna	530,00 mq	530,00 mq	0,10	53,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				309,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				309,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito al vano scala, la superficie lorda è stata considerata una sola volta e non per ogni piano, ricompresa quindi nei locali accessori del piano interrato; in merito all'area esterna, per la stessa è stata presa in considerazione la superficie catastale detratto l'ingombro del fabbricato (e detratta la rampa di accesso al piano interrato), inoltre essendo ad uso

comune con l'immobile riportato nel Lotto n.3, è stata presa in considerazione circa la metà della superficie scoperta rimanente.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castiglione Messer Raimondo, l'area su cui è collocato il fabbricato oggetto di stima, ha la seguente destinazione urbanistica: - Foglio n.24 particella n.893, ricade per l'intera superficie in Zona "B" - Insediamenti di recente formazione urbanizzati (Frazioni), regolata dagli artt. 14 e 16 delle N.T.A.

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.

Si è provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'ufficio tecnico-edilizia privata del Comune di Castiglione Messer Raimondo, per la ricerca dei titoli edilizi riferiti all'immobile oggetto della presente stima, e dalla quale sono emersi i seguenti titoli: - Permesso di Costruire n.29/2005, rilasciato in data 03/12/2005 al sig. e riferito alla realizzazione di un fabbricato di civile abitazione in località Frazione Piani; - Concessione proroga per ultimazione dei lavori, concessa in data 10/07/2009 con protocollo n.4092; - Permesso di Costruire n.19/2009 variante al Permesso di Costruire n.29/2005, rilasciato in data 15/09/2009 e riferito a lavori in variante sempre del fabbricato di civile abitazione in Frazione Piani; - Autorizzazione di agibilità concessa in data 09/03/2010 con protocollo n.504/2010, ai locali identificati con foglio n.24 particella n.893 sub n.2-3-4.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal rilievo dello stato di fatto dell'immobile e dall'analisi degli elaborati progettuali della variante del 2009, si è potuto riscontrare che questi ultimi corrispondono allo stato di fatto degli immobili, ad eccezione di minime differenze (pochi centimetri) riscontrate nella distribuzione degli spazi interni e negli infissi, differenze trascurabili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è gravato da un diritto di abitazione pari all'intero, attribuito in base a sentenza di separazione consensuale con assegnazioni di beni del Tribunale di Teramo, Rep. 995/2014 del 04/06/2014, trascritto a Teramo il 24/07/2014 ai numeri 8916-6563, con Decreto di omologazione n. cronol. 11093/2014 del 04/06/2014. Il diritto di abitazione è in favore dei sig.ri (occupanti l'immobile):..... -

Si precisa che è stato costituito in data 28/01/2013 un fondo patrimoniale a favore dei sig.ri, e trascritto a Teramo in data 08/02/2013 ai numeri Reg. Gen. 1932 - Reg. Part. 1515; di fatto la costituzione del fondo patrimoniale è successiva alla prima ipoteca del 2005, mentre per l'ipoteca a garanzia di mutuo istituita il 23/04/2013 e successiva alla costituzione del fondo patrimoniale, in tale occasione i coniugi hanno espresso il proprio consenso per instaurare l'ipoteca sui beni sottoposti a fondo patrimoniale.

PARTI COMUNI

Essendo il fabbricato composto da più unità immobiliari, presenta le seguenti parti comuni:

- Foglio n.34 particella n.893 sub n.1 (B.C.N.C.), corte ed ingresso esterni, e vano scala al piano terra, beni comuni non censibili ai subalterni n.2-3-4. Si precisa che la porzione di vano scala al piano primo è di proprietà esclusiva dell'immobile riportato al Lotto n.3, mentre è ad uso comune dal piano terra al piano primo; inoltre dalle parti comuni è da considerarsi esclusa la porzione di corte posta sul lato nord-est del fabbricato e precisamente dove è posizionata la rampa di accesso al piano seminterrato, in quanto ad uso esclusivo del presente lotto. Infine l'abitazione al piano terra è comunque dotata di un ingresso esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In merito agli immobili oggetto di stima, non risultano servitù e/o altri vincoli a carico degli stessi; si vuole comunque ribadire che sono gravati da un diritto di abitazione pari all'intero in favore della sig.ra diritto stabilito in base a sentenza di separazione consensuale con assegnazione di beni da parte del Tribunale di Teramo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è inserito in alcun contesto condominiale e pertanto non vi sono vincoli e/o oneri condominiali.

Prezzo base d'asta pari ad € 73.406,25

Offerta minima € 55.054,69 pari al 75% del prezzo a base d'asta.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 2.000,00.**

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 (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente – è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico al seguente **IBAN: IT87E054247696000001000289** intestato al "Tribunale di Teramo E.I. 181/2017", acceso presso la Banca Popolare di Bari

- Filiale di Nereto Piazza Marconi n.10 con causale "Asta"; la cauzione dovrà essere versata entro le ore 9:00 del giorno 28/05/2024, a pena di inammissibilità, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al 10% del prezzo a base della vendita.

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 daranno 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; 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui 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.

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

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto

disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 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 e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno

preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura del 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;

RENDENOTO

- 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 occultati 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 dell'aggiudicatario;
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della vendita forzata, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

A V V E R T E

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto 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 l'aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

I N F O R M A

- 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 dell'offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;
- che la presente procedura è stata pubblicata sul PVP (Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia);

- che il C.T.U. è il Geom. Di Stefano Ivano, con studio in Frazione Ornano Grande - 64042 - Colledara (TE), email ivano.distefano@tin.it, PEC ivano.di.stefano@geopec.it, Tel. 0861699332, Fax 08611991228;
- che ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., stante quanto disposto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 09.10.2018, il professionista delegato, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederà ad acquisire, ove non in atti, la certificazione/attestato di qualificazione energetica. I relativi costi saranno posti a carico dell'aggiudicatario il quale, altresì, rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. N. 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni;
- che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c., le eventuali spese condominiali graveranno sull'aggiudicatario per l'anno in corso e per l'anno antecedente al decreto di trasferimento.

Teramo, li 20/03/2024

La Professionista Delegata
Avv. Elda Costantini

Firmato digitalmente da: Elda Costantini
Ruolo: Avvocato
Data: 10/04/2024 17:55:51