

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

## PROCEDURA ESECUTIVA N. 193-2018 / R.G.E. IMM.

G. E.: DOTT. FLAVIO CONCIATORI

CUSTODI: DOTT. PAOLO DI BERARDO – AVV. ALESSIA MOSCARDELLI

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SECONDO ESPERIMENTO

I sottoscritti Dott. Paolo Di Berardo e Avv. Alessia Moscardelli (referenti della procedura), nominati dal Tribunale di Teramo professionisti delegati, con ordinanza in data 20.11.2023 e ss. integrazioni

#### AVVISANO CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita Gobid International Action Group S.r.l., [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), **il giorno 29 maggio 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 1**

**Si precisa preliminarmente che, a seguito della divisione giudiziale – trascritta con nota del 9.08.2023 Reg. 13451, Rep. 9777 – le unità immobiliari da porre in vendita per diritti pari ad 1/1 (e non più 1/2 come indicato in perizia), di cui al lotto 1, risultano essere esclusivamente le seguenti:**

**BENE N° 1 (vedi perizia) - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE), VIA GIOVANNI XXIII n. 25**

**Descrizione:** Diritti pari alla quota di 1/1 di unità immobiliare, composta da appartamento posto al piano primo ed annessi locali sottotetto, facente parte di un edificio bifamiliare sito nel Comune di Ancarano (TE), in via Giovanni XXIII (circa 700 mt. dal centro storico).

L'appartamento, al quale si accede mediante portone di ingresso a piano strada e scala comune, è composto da un piccolo ingresso di fronte al quale è collocata la cucina e, sulla destra, un ampio salone con due balconi (uno lato sud a cui si accede anche dalla cucina, e l'altro lato ovest); cucina e salone sono inoltre comunicanti tra loro.

A sinistra è disposta la zona notte: dal disimpegno si accede ad un piccolo ripostiglio, una ampia camera con annesso balcone sul lato sud, due camerette con balcone (lato est) comunicante tra le stesse, ed un bagno.

L'appartamento è molto luminoso, con esposizione su quattro lati.

I locali sottotetto, annessi all'appartamento poiché ricompresi nel sub 6, situati al piano terzo e classificati catastalmente come locali di sgombero, risultano essere, allo stato di fatto, un mini appartamento mansardato (con altezza variabile da mt. 1,20 a mt. 3,30): dal portoncino di ingresso si

accede ad un piccolo ingresso/soggiorno, disimpegno che immette alla camera ed al bagno; sono presenti tre piccoli balconi (lato nord, lato sud e lato est).

**Identificazione catastale:** Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ancarano - Fig. 9, Part. 615, Sub. 6, Categoria A/2.

**Diritti:** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Regolarità edilizia:** L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

- Permesso di costruire n. 30 del 9 marzo 1968
- Autorizzazione Genio Civile prot. n. 4091-7755 del 22 agosto 1968
- Abitabilità del 23 febbraio 1980
- Concessione edilizia pratica n. sub 6-21-4-83 del 18 giugno 1983
- Permesso edilizio in sanatoria prot. n. 4658 del 11 giugno 2005
- Agibilità prot. n. 2876 del 12 maggio 2007

Per l'appartamento, salvo lievi difformità, sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

I locali sottotetto, invece, catastalmente identificati come locali di sgombero, risultano allo stato di fatto un mini appartamento composto da ingresso/soggiorno, disimpegno, camera e wc.

Le difformità, rispetto alla planimetria catastale, riscontrate nell'appartamento al piano primo sono le seguenti:

- nel soggiorno, in corrispondenza della finestra su lato nord, è ricavata una piccola stanza mediante realizzazione di parete divisoria;
- il vano indicato catastalmente come cucina è, allo stato di fatto, un ripostiglio al quale si accede dal disimpegno.

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda all'allegata perizia di stima redatta dal Geom. Patrizia Covelli.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta occupato dal coniuge e dal figlio, con la propria famiglia, del debitore esecutato defunto.

BENE N° 5 (vedi perizia) - GARAGE UBICATO A ANCARANO (TE), VIA GIOVANNI XXIII n. 25

**Descrizione:** Diritti pari alla quota di 1/1 di unità immobiliare, destinata a garage, posta al piano strada di edificio bifamiliare sito in via Giovanni XXIII, alla quale si accede sia dall'esterno mediante ampia saracinesca in metallo a piano strada, sia dall'androne interno della scalinata comune.

Il locale, dotato di finestre, risulta allo stato rustico.

**Identificazione catastale:** Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ancarano - Fig. 9, Part. 615 sub 2, Categoria C/6.

**Diritti:** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Regolarità edilizia:** 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. L'immobile risulta agibile.

- Permesso di costruire n. 30 del 9 marzo 1968

- Autorizzazione Genio Civile prot. n. 4091-7755 del 22 agosto 1968
- Abitabilità del 23 febbraio 1980
- Concessione edilizia pratica n. sub 6-21-4-83 del 18 giugno 1983
- Permesso edilizio in sanatoria prot. n. 4658 del 11 giugno 2005
- Agibilità prot. n. 2876 del 12 maggio 2007

Salvo lievi difformità (distribuzione interna), lo stato di fatto corrisponde allo stato di progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda all'allegata perizia di stima redatta dal Geom. Patrizia Covelli.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta occupato dal coniuge e dal figlio, con la propria famiglia, del debitore esecutato defunto.

BENE N° 6 (vedi perizia) - MAGAZZINO UBICATO A ANCARANO (TE), VIA GIOVANNI XXIII n. 25

**Descrizione:** Diritti pari alla quota di 1/1 di unità immobiliare, facente parte di edificio bifamiliare sito in via Giovanni XXIII, composto da un locale uso magazzino con annesso un piccolo wc ed un piccolo rispoglio al piano terra, ed un ulteriore locale, stessa destinazione d'uso, al piano seminterrato.

**Identificazione catastale:** Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ancarano - Fg. 9, Part. 615 sub 4, Categoria C/2.

**Diritti:** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Regolarità edilizia:** 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. L'immobile risulta agibile.

- Permesso di costruire n. 30 del 9 marzo 1968
- Autorizzazione Genio Civile prot. n. 4091-7755 del 22 agosto 1968
- Abitabilità del 23 febbraio 1980
- Concessione edilizia pratica n. sub 6-21-4-83 del 18 giugno 1983
- Permesso edilizio in sanatoria prot. n. 4658 del 11 giugno 2005
- Agibilità prot. n. 2876 del 12 maggio 2007

Salvo lievi difformità (distribuzione interna), lo stato di fatto corrisponde allo stato di progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda all'allegata perizia di stima redatta dal Geom. Patrizia Covelli.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta occupato dal coniuge e dal figlio, con la propria famiglia, del debitore esecutato defunto.

**al valore d'asta di: Euro 120.000,00 (centoventimila/00)**

**offerta minima: Euro 90.000,00 (novantamila/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille/00).**

## LOTTO 2

### BENE N° 7 (vedi perizia) - OFFICINA UBICATA A ANCARANO (TE), VIA GRAN SASSO

**Descrizione** L'immobile, sito nella zona artigianale in via Gran Sasso, facente parte di un edificio di maggior consistenza, è destinato a laboratorio artigianale; l'unità immobiliare è composta dai locali dell'intero piano primo sottostrada, con annessa area esterna di pertinenza, e parte dei locali situati al piano terra.

L'accesso al piano sottostrada avviene, direttamente dalla strada comunale, attraverso un cancello che delimita la proprietà che immette all'area esterna di pertinenza; l'ingresso è garantito da due aperture con saracinesche, poste sul lato sud dell'edificio; l'ampio locale, attualmente adibito ad officina meccanica, è dotato di piccolo ufficio e di servizi.

Altri servizi sono posti su una piccola zona soppalcata; il collegamento verticale con la porzione di unità immobiliare posta al piano terra è garantito da scala interna; la porzione di unità immobiliare posta al piano terra dispone, comunque, di altro accesso alla stessa quota.

Sul lato sud, nell'area di pertinenza esterna, è collocata scala in cemento armato che collega verticalmente all'area esterna di pertinenza dei locali al piano terra.

**Identificazione catastale:** Censito al N.C.E.U. del Comune di Ancarano - Fg. 9, Part. 157, Sub. 2, Categoria D/1.

**Diritti:** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/2).

**Regolarità edilizia:** 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. L'immobile risulta agibile.

- Concessione edilizia pratica n. 433-1981 prot. n. 2824-81 del 29 giugno 1982
- Autorizzazione variante pratica n. 433-82 prot. n. 3298 del 05 dicembre 1984
- Autorizzazione Genio Civile prot. n. 920 del 27 marzo 1985
- Agibilità pratica n. 466-1982 prot. n. 70 del 25 gennaio 1987 (attinente il solo piano primo sottostrada)
- Concessione edilizia pratica n. 498-1987 prot. n. 403 del 24 febbraio 1987
- Autorizzazione variante pratica n. 498-1987 prot. n. 2278-2705 del 12 settembre 1987

Dalla documentazione visionata non è stato possibile rilevare l'agibilità attinente il piano terra.

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda all'allegata perizia di stima redatta dal Geom. Patrizia Covelli.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, registrato in data 13/02/2004 al n. 486 serie 3, che risulta essere stato prorogato fino al 17/01/2028.

Il contratto di locazione concerne la porzione di sub 2 corrispondente ai locali posti al piano primo sottostrada.

### BENE N° 8 (vedi perizia) - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE), VIA GRAN SASSO

**Descrizione:** L'unità immobiliare, sita nella zona artigianale in via Gran Sasso, facente parte di un edificio di maggior consistenza, è posta al piano terra ed è destinata a laboratorio artigianale, con annessi servizi ed un locale uso ufficio.

Allo stato di fatto il locale destinato ad uso ufficio risulta essere l'ingresso e non sono state realizzate le

pareti divisorie che delimitano dalle altre unità immobiliari.

I locali sono liberi.

**Identificazione catastale:** Censito al N.C.E.U. del Comune di Ancarano - Fg. 9, Part. 157, Sub. 3, Categoria C/3.

**Diritti:** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/2).

**Regolarità edilizia:** L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

- Concessione edilizia pratica n. 433-1981 prot. n. 2824-81 del 29 giugno 1982
- Autorizzazione variante pratica n. 433-82 prot. n. 3298 del 05 dicembre 1984
- Autorizzazione Genio Civile prot. n. 920 del 27 marzo 1985
- Agibilità pratica n. 466-1982 prot. n. 70 del 25 gennaio 1987 (attinente il solo piano primo sottostrada)
- Concessione edilizia pratica n. 498-1987 prot. n. 403 del 24 febbraio 1987
- Autorizzazione variante pratica n. 498-1987 prot. n. 2278-2705 del 12 settembre 1987

Dalla documentazione visionata non è stato possibile rilevare l'agibilità attinente il piano terra.

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda all'allegata perizia di stima redatta dal Geom. Patrizia Covelli.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero.

BENE N° 9 (vedi perizia) - MAGAZZINO UBICATO A ANCARANO (TE), VIA GRAN SASSO

**Descrizione:** L'unità immobiliare, censita al N.C.E.U. del Comune di Ancarano al Fg. 9, p.lla 157 sub 4, sita nella zona artigianale in via Gran Sasso, facente parte di un edificio di maggior consistenza, è posta al piano terra ed è destinata a magazzino.

Allo stato di fatto non risultano realizzate le pareti divisorie di delimitazione con le altre unità immobiliari individuate catastalmente al piano terra.

I locali sono liberi.

**Identificazione catastale:** Censito al N.C.E.U. del Comune di Ancarano - Fg. 9, Part. 157, Sub. 4, Categoria C/2.

**Diritti:** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/2).

**Regolarità edilizia:** L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

- Concessione edilizia pratica n. 433-1981 prot. n. 2824-81 del 29 giugno 1982
- Autorizzazione variante pratica n. 433-82 prot. n. 3298 del 05 dicembre 1984
- Autorizzazione Genio Civile prot. n. 920 del 27 marzo 1985
- Agibilità pratica n. 466-1982 prot. n. 70 del 25 gennaio 1987 (attinente il solo piano primo sottostrada)
- Concessione edilizia pratica n. 498-1987 prot. n. 403 del 24 febbraio 1987
- Autorizzazione variante pratica n. 498-1987 prot. n. 2278-2705 del 12 settembre 1987

Dalla documentazione visionata non è stato possibile rilevare l'agibilità attinente il piano terra.

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda all'allegata perizia di stima redatta dal Geom. Patrizia Covelli.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero.

**al valore d'asta di: Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00)**

**offerta minima: Euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille/00).**

\*\*\*\*\*

Sulla conformità degli impianti si rimanda alla perizia di stima che fa fede ai fini dell'aggiudicazione dei beni.

## **D E T E R M I N A N O**

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 (**28 maggio 2024**);
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (ovvero uno degli offerenti, in presenza di più offerenti; o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni), 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 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 notarile 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: [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.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 (in caso contrario, dovrà essere specificato il regime di separazione dei beni). 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 notarile 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;
- e) 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 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);
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e del bene oggetto di offerta di acquisto;
- g) 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 notarile 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 notarile 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, dell'avviso di vendita e del bene oggetto di offerta di acquisto.

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

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a “**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. 193/2018**”, acceso presso la Banca Popolare di Bari, filiale di Teramo sede – (**IBAN: IT 73 0 05424 15300 000001000534**) con causale “Asta”; la cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro le ore 9:00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità ed essere di importo pari al 10% per cento del valore a base dell'esperimento d'asta. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% dell'offerta.

#### **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; i professionisti delegati, referenti 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dai professionisti delegati referenti 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, i professionisti delegati referenti della procedura disporranno la vendita a favore del migliore offerente,

salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

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

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (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 (120 giorni);

## **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 ai delegati 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 ai delegati, 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.

## **[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 dal ricevimento della comunicazione da parte dei delegati della somma complessiva da versare, comprensiva di tutti gli oneri a carico dell'aggiudicatario (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 ai delegati 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. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dai delegati successivamente all'aggiudicazione. I delegati, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositeranno apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

## [C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dei professionisti delegati:

- 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 **60 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 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;

### **R E N D O N O   N O T O**

- A.** che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura, difformità, irregolarità, anche se non menzionate in perizia – considerata l'impossibilità di accesso al bene espressa dallo stimatore – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- B.** 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;
- C.** 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;
- D.** che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri suscettibili di cancellazione che saranno cancellate a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;
- E.** che, qualora l'aggiudicatario non li esenti, i custodi procederanno alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- F.** 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;
- G.** che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dai custodi in epigrafe indicati a chiunque vi abbia interesse.

### **A V V E R T O N O**

- 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 ai delegati 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, i custodi inizieranno ovvero continueranno le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

### **I N F O R M A N O**

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dai Custodi / Delegati, 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;
- che ulteriori e più dettagliate informazioni potranno essere reperite presso i Professionisti Delegati e Custodi Giudiziari:
  - Dott. Paolo Di Berardo, Via Sabotino n. 56, Giulianova (TE), e-mail [paolo@studiofraticelli.it](mailto:paolo@studiofraticelli.it), tel. 085.8003165;
  - Avv. Alessia Moscardelli, Via Roma n. 79, Martinsicuro (TE), e-mail [info@studiolegalemosccardelli.it](mailto:info@studiolegalemosccardelli.it), tel. 0861.796321.

Si specifica che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Giulianova, lì 18 marzo 2024

I Professionisti Delegati  
(f.to digitalmente)  
Dott. Paolo Di Berardo  
Avv. Alessia Moscardelli

Fallimenti e  
ASTE