



**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**AVVISO DI VENDITA**

Procedura esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 134/2018

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Flavio Conciatori

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

L'avv. Monica Ferretti, con studio legale in Teramo in Piazza Del Carmine 14 (**mail:**[avv.monicaferretti@gmail.com](mailto:avv.monicaferretti@gmail.com); **Pec:** [monica.ferretti@pec-avvocatiteramo.it](mailto:monica.ferretti@pec-avvocatiteramo.it)), nelle sua qualità di custode e professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita e delle attività connesse nell'ambito della intestata procedura esecutiva immobiliare:

- vista l'Ordinanza di vendita resa dal Giudice Dell'esecuzione il 29.09.2020 in ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 134/2018 del Tribunale di Teramo;
- visto il provvedimento con cui il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il Gestore della presente "vendita telematica asincrona";
- vista la nuova Ordinanza di Vendita Telematica Asincrona pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione in data 25/03/2024, agli atti del fascicolo telematico della presente procedura esecutiva immobiliare, regolante la presente vendita telematica asincrona;
- vista la Legge nr. 132/2015 di conversione del D.L. nr. 83/2015;

**AVVISA**

che tramite il portale internet <https://dasi.fallcoaste.it> del Gestore delle vendite telematiche DASI S.R.L. **il giorno mercoledì 29 Maggio 2024 alle ore 16.00** avrà inizio, con l'esame delle offerte di acquisto da depositarsi in via telematica entro il giorno precedente a quello, come sopra indicato, fissato dal delegato per il loro esame, la procedura di

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

degli immobili, come di seguito indicati e descritti, costituenti un

**LOTTO UNICO**

**Il lotto è formato dai seguenti beni**, specificando che l'identificativo "Via Municipale n.17" deve essere surrogato, in ogni parte di seguito e in elaborato peritale, con l'identificativo "Via Municipale n. 13"; Quanto da ultimo precisando, altresì, che il numero civico non ha rilevanza agli effetti della corretta identificazione del lotto immobiliare posto in vendita.

**Diritti di piena proprietà pari all'intero (1/1) su:**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 13 (già 17). Fabbricato da cielo a terra con unità abitativa (ed annesso locale magazzino/deposito appresso identificato come Bene N2), identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 872, Sub. 8, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, rendita 256,2 , Piano S1; Bene identificato al catasto Terreni al Fg. 12, Part. 872 , Qualità Ente Urbano, Superficie ha area ca 00 01 70. CONFINI: L'area su cui sorge il fabbricato (C.T. Comune di Cermignano-TE Fg. 12 P.lla 872) confina a giro con: strada comunale denominata Via Municipale, vicolo chiuso, p.lla 415, p.lla 416, Chiesa S. Rocco, p.lla 1964, p.lla 1965, salvo altri e/o variati.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 13 (già 17) . Locale magazzino/deposito facente parte del fabbricato con unità abitativa identificata al Bene N°1, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 872, Sub. 9, Categoria C2 , Consistenza 309 mq, Rendita 303,21, Piano T1. CONFINI: Come riportato per il Bene n.1

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) VIA MUNICIPALE, N. 13**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Fogl io	Pa rt.	Su b.	Zo na Ce ns.	Categ oria	Clas se	Consist enza	Superf icie catasta le	Rend ita	Pia no	Graff ato
	12	872	8		A3	3	6,5 vani		256,2	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Fogli o	Par t.	Su b.	Por z.	Zon a Cen s.	Quali tà	Class e	Superfic ie ha are ca	Reddito dominic ale	Reddi to agrari o	Graffa to
12	872				Ente Urbano		00 01 70			

**Corrispondenza catastale**

*“Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, si riscontra una sostanziale corrispondenza dei luoghi.*

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) VIA MUNICIPALE, N. 13**

Da verifiche in loco e riscontri presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle risultanze delle visure storiche presenti negli archivi del Catasto Terreni del Comune di Cermignano, è risultato che la particella sopra cui insiste il vano scala di accesso all’immobile pignorato (immobile identificato al Foglio 12, Part. 872, sub. 8 Categoria A/3, Piano S1), **non** è di proprietà dell’esecutato e dunque **non** è oggetto di pignoramento e della presente vendita.

Il detto vano scala insiste, difatti, sulla particella censita in Catasto Terreni del Comune di Cermignano al foglio 12, particella 1964 (Ente Urbano) derivante quest’ultima dalla particella 412 iscritta alla partita 982 in testa a soggetto giuridico diverso dall’esecutato.

Pertanto, posto che il vano scala risulta ubicato sulla particella 1964 (Ente Urbano) di proprietà di “Terzi” e che dal titolo d’acquisto non risulta una servitù in “favore” dell’immobile pignorato meglio identificato al Fg. Foglio 12, Part. 872, sub. 8 Categoria A/3, Piano S1, **lo stesso immobile è da considerarsi privo di accesso alla via pubblica e dunque intercluso**. Del che, seppure lo stato dei luoghi è tale da fare presupporre l’esistenza (di fatto) di una servitù apparente, giacché insistono opere visibili e permanenti (vano scala) destinate all’esercizio del diritto di passaggio del proprietario dell’immobile pignorato meglio identificato al Fg. Foglio 12, Part. 872, sub. 8 Categoria A/3, Piano S1, tale servitù allo stato non è giuridicamente esistente e trascritta.

Di tanto si è dato atto nella relazione integrativa all’elaborato peritale in atti e si è tenuto conto agli effetti della valutazione dell’immobile pignorato intercluso, il cui valore di stima è stato dunque rideterminato come meglio ivi e di seguito specificato.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) VIA MUNICIPALE, N. 13**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Fogl io	Pa rt.	Su b.	Zo na Ce ns.	Categ oria	Clas se	Consist enza	Superf icie catasta le	Rend ita	Pia no	Graff ato
	12	872	9		C2	1	309 mq.		303,2 1	T-1	

**“Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, si riscontra una sostanziale corrispondenza dei luoghi”

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) VIA MUNICIPALE, N. 13**

Destinazione	Superfici e Netta	Superfici e Lorda	Coefficient e	Superficie Convenzional e	Altezz a	Pian o
Abitazione	135,96 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>178,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>178,00 mq</b>		

I beni **non** sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 13**

Destinazione	Superfici e Netta	Superfici e Lorda	Coefficient e	Superficie Convenzional e	Altezz a	Piano
Magazzino	138,00 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	2,50 m	Terra
Magazzino	146,00 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	3,70 m	Sottotett o
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>356,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>356,00 mq</b>		

I beni **non** sono comodamente divisibili in natura.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) VIA MUNICIPALE, N. 13**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1960	***	<b>Atto di compravendita</b>			
	Omissis*** proprietà 1/1.	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Di Marco	11/05/1960	29174	

	Alessandro			
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria RR.II. di Teramo	19/05/1960	4137	3646
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) VIA MUNICIPALE, N. 13**

Come riportato per il Bene N°1.

### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) VIA MUNICIPALE, N.13 .** L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 13** L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) VIA MUNICIPALE, N.13**

L'abitazione di tipo economico ubicata al piano primo sottostrada è costituita da ingresso, due ripostigli, cucina, soggiorno, bagno e tre camere da letto; sono annessi all'abitazione tre locali magazzino al piano terra ed un locale magazzino al piano primo (sottotetto).

Il fabbricato è rifinito esternamente con pietrame e mattoni pieni, privo di intonaco e tinteggiatura, internamente le pareti del piano terra sono intonacate e tinteggiate, la copertura è del tipo in legno. Tutto il piano sottostrada presenta pavimentazione del tipo marmettoni (graniglia di marmo) escluso i servizi dotati di pavimenti in ceramica smaltata, infissi interni in legno ed esterni in legno, tipo abete, privo di vetri doppi e guarnizioni. Per quanto riguarda gli impianti, risultano presenti al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma. **ANALISI DELLE CARATTERISTICHE: ESTRINSECHE:** 1) ambiente economico e sociale : discreto, in quanto inserito in zona centro storico. 2) collegamenti stradali : sufficienti. 3) condizioni climatiche : buone, tipiche della collina teramana, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) servizi sociali e commerciali : sufficienti, essendo inserito nel tessuto urbano risultano presenti attività commerciali e servizi comunali. **INTRINSECHE:** 1) Accessibilità : sufficiente. 2) Funzionalità generale : discreta per la funzionalità distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti : presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma o funzionanti. 4) Grado di rifinitura : discreto per l'abitazione, scarso per i magazzini. 5) Stato di manutenzione : discreto per l'abitazione, scarso per i magazzini. 6) Esposizione : discreta. 7) Salubrità : buona. 8) Panoramica : buona, essendo inserita in zona collinare, affaccia su spazi liberi con veduta panoramica. 9) Certificato di Abitabilità : realizzato ante 1° settembre 1967.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) VIA MUNICIPALE, N. 13**

Il piano terra ed il piano primo (sottotetto) dell'edificio destinati a magazzino, sono messi in comunicazione da una scala interna. I locali si presentano allo stato grezzo, privo di rifiniture, con pavimentazione costituita da battuta di cemento e murature a faccia vista prive di intonaco. Gli infissi esterni sono in parte in alluminio con vetri doppi ed in parte costituiti solo da pannelli in legno, l'accesso al piano terra presenta serranda di tipo metallico. Per quanto riguarda gli impianti, risulta presente al sopralluogo solo l'impianto elettrico, non verificato se funzionante e/o a norma. **ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :** Come riportato per il Bene N°1.

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) VIA MUNICIPALE,N.13**

Come rilevato dal sito web del Comune di Cermignano (TE), l'area su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Fg. 12 P.lla 872 (Ente Urbano- Sup. 170 mq.), ricade nel vigente P.R.G. in "Zona A - Insediamenti di antica formazione - Centri storici" (Art. 19 N.T.A.).

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) VIA MUNICIPALE, N. 13 .Come riportato per il Bene N°1.**

### REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) VIA MUNICIPALE,N.13**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito della richiesta del Consulente, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cermignano (TE), **non** sono stati reperiti titoli edilizi inerenti il fabbricato in oggetto che presumibilmente è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e comunque, non sono presenti istanze di sanatoria. L'eventuale acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n. 47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe sanare **eventuali** difformità dal progetto originario, entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto e/o ne ricorrano le condizioni ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) VIA MUNICIPALE, N. 13 .Come riportato per il Bene N°1.**

### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) VIA MUNICIPALE,N.13**

L'abitazione così come i locali magazzini/deposito, sono occupati dal soggetto esecutato titolare del diritto di proprietà pari ad 1/1 e/o dal suo nucleo familiare. In ipotesi di aggiudicazione gli occupanti dovranno rilasciare l'immobile libero da cose e persone. Pertanto allo stato l'immobile è da qualificarsi come "*occupato dall'esecutato senza titolo opponibile all'acquirente*";

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) VIA MUNICIPALE, N. 13. Come riportato per il Bene N°1.**

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

**BENE N°1 e BENE N° 2 -** Non esiste documentazione sulla certificazione energetica degli immobili Detta certificazione(A.P.E. -Attestato di prestazione energetica),pertanto, dovrà essere prodotta a cura e spese dell'aggiudicatario e consegnata al delegato prima della emissione del decreto di trasferimento. Non risultano prodotte e/o allegate le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico e dell'impianto elettrico, nonché di quello idrico.

Per quanto riguarda gli impianti non a norma si precisa che non è possibile indicare i costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica (parte in traccia e fuori traccia), pertanto, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e del D.M. 26/06/2009, la parte aggiudicataria dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti, si dichiara edotta sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza sia l'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente,

sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### **VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N°1 e BENE N° 2** - Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sugli immobili insistono formalità pregiudizievoli. Tali formalità saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto di tali spese in sede di determinazione del prezzo di vendita.

\*\*\*

Gli Immobili risultano meglio descritti nella perizia di stima datata 04/10/2018 e nella relazione integrativa del 01/02/2022 redatte - ex art 568 c.p.c.- dall'Esperto Geom. Vincenzo Omar Pirocchi e depositate nel fascicolo telematico dell'intestata procedura esecutiva, il cui contenuto, unitamente agli allegati, è da intendersi come parte integrante e sostanziale, nonché integralmente riportato e trascritto nel presente avviso.

§§§

### **IL PREZZO**

1. - **Per il lotto unico, composto da Bene N.1 e Bene N. 2 , il valore base d'asta è fissato in Euro 30.000,00 (Euro trentamila/00);**
- **L'Offerta minima per la partecipazione, pari al 75% del valore base d'asta, è pari all'importo di 22.500,00 (Euro ventiduemila cinquecento/00);**
2. **Il rilancio, in caso di gara, è fissato nel valore di Euro 1.000,00 (Euro mille/00) o multipli;**
3. 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 dall'aggiudicazione provvisoria.
4. Il delegato provvederà alla predisposizione del conteggio esatto degli oneri accessori che l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione; qualora la comunicazione relativa agli oneri accessori intervenisse nei primi 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà effettuare il versamento complessivo relativo al saldo e agli oneri entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
5. 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.
6. **La cauzione, fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.**

§§§

### **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:**

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

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

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 co. II c.p.c. **Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.**

Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.

- All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione (**Fissata nel 10% 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% del prezzo base d'asta**) da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura.

*Informazioni per il pagamento:*

Bonifico bancario presso BdM Banca S.p.A. sul conto intestato a "Tribunale Teramo Esec. Imm.re 134/2018" avente le seguenti coordinate:

CIN1 80- CIN2 S - ABI 05424- CAB15300 - c/c 000001001181

IDENTIFICATIVO INTERNAZIONALE DELLA BANCA (Cod. BIC): BPBAIT3B

IBAN: IT80 S054 2415 3000 0000 1001 181

Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

**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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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 esecutati. 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 ordinanza di vendita.

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

Esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale Teramo Esec. Imm.re 134/2018, in essere presso BdM Banca S.p.A. filiale di Teramo Corso San Giorgio, avente le seguenti coordinate: CIN1 80- CIN2 S - ABI 05424- CAB15300- c/c 000001001181 IDENTIFICATIVO INTERNAZIONALE DELLA BANCA (Cod. BIC): BPBAIT3B

- **IBAN: IT80 S054 2415 3000 0000 1001 181 - con causale "Asta"; 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 .**

**3. 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.

**4.SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA:**

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

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

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

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente in giorno festivo, al primo successivo non festivo;

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal delegato della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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

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

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

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

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 co. III 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.

## **5. DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

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 graduata: 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.

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

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione provvisoria 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.

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.

§§§

## B)-DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Sono state individuate le seguenti formalità pubblicitarie che saranno curate dal professionista delegato:

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

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

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

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

La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente almeno 45 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, per consentire - come in seguito si dirà - ai siti individuati ex art. 490 II co. c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;

2. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web "www.astegiudiziarie.it", nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore di servizi telematici, sul sito istituzionale del Tribunale di Teramo ("www.tribunale.teramo.giustizia.it") sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata.

3. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sui siti internet "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.it", di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con inserimento di link di collegamento ai siti internet di cui ai punti 1 e 2 che precedono.

4. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - tramite "Comunic'Arte s.r.l.", nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it), di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la

descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

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

### **RENDE NOTO**

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) 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 L. 47/1985 e ss. m. & i., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;

che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà avviata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura;

che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nel presente avviso;

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 o dall'ausiliario a ciò delegato a chiunque vi abbia interesse.

### **AVVERTE**

che ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto.

Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, 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 dell'art. 571 c.p.c., consenso manifestato in modo espresso al professionista delegato prima dell'inizio della gara.

### **INFORMA**

a) che per le richieste di visita degli immobili al Custode e Delegato, Avv. Monica Ferretti (c.f. FRRMNC73T70L103C), con studio in Teramo alla P.zza Del Carmine n. 14, (Reperibile ai seguenti recapiti: avv.monicaferretti@gmail.com; Cell.3398385869) potranno essere

effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo;

b) che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e Delegato Avv. Monica Ferretti, nonché assistenza tecnica per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, DASI S.r.l., secondo quanto indicato nel relativo portale;

c) che la partecipazione alla vendita implica:

- la lettura, conoscenza ed accettazione integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relativa ordinanza di vendita telematica asincrona;

- la dispensa degli Organi della procedura dal rilascio delle certificazioni di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

Teramo, li 05/04/2024.

Il professionista delegato

*Avv. Monica Ferretti*



Fallimenti e  
ASTE