

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni**

**Esecuzione Immobiliare n. 166/2021 R.G.E.**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Conciatori**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**3^ ESPERIMENTO**

\* \* \*

Il Professionista Delegato Dott. Lorenzo De Luca nella procedura esecutiva immobiliare nr. 166/2021 R.G.E. visto il provvedimento di delega alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Teramo in data 8 novembre 2023 e la successiva Ordinanza del 23 settembre 2024

**AVVISA CHE**

tramite il portale internet del gestore della vendita [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) il giorno

**29 GENNAIO 2025 ALLE ORE 15.00**

avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO**

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà dei seguenti beni:

- **BENE N. 1:** Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE), Circonvallazione dei Merletti;
- **BENE N. 2:** Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE), Circonvallazione dei Merletti.

**CATASTALMENTE:** censiti al N.C.E.U. del Comune di Fano Adriano (TE):

- **BENE N. 1:** Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 91, Qualità Ente Urbano; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 91, Sub. 1, Categoria E - Fg. 5, Part. 91, Sub. 2, Categoria D2 - Fg. 5, Part. 91, Sub. 3, Categoria D2;
- **BENE N. 2:** Identificato al catasto Terreni Fg. 5, Part. 70, Qualità Seminativo.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE:**

**BENE N. 1:** Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da fabbricato, da cielo a terra, identificato al fg. 5 particella n. 91 sub.1-2-3 cat. D/2 destinato catastalmente a struttura ricettiva quale albergo o pensione, ricadente all'interno di un'area della superficie complessiva pari a mq. 4.380,00. Si specifica che il fabbricato in esame, che in epoca remota riguardava una struttura alberghiera pienamente funzionante, attualmente si presenta come uno "scheletro" in cemento armato costituito solo da travi, pilastri e solai, realizzati su n.4 livelli, un piano seminterrato e due piani fuori terra oltre il piano copertura, in evidente stato di abbandono e avanzato stato di degrado, privo di tamponature interne e esterne, impianti e copertura, altamente pericoloso per l'area circostante a causa del cedimento del cemento in diverse parti della struttura completamente deteriorato. Tale situazione è dovuta al fatto che nel 2005 l'allora proprietà, a seguito del rilascio di regolari titoli edilizi da parte del Comune di Fano Adriano, iniziò lavori di demolizione del fabbricato esistente che dovevano proseguire con opere di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione ma mai eseguiti; pertanto da allora il fabbricato risulta trovarsi ancora alle

stesse condizione post-demolizione. Il compendio immobiliare in oggetto, ubicato nel Comune di Fano Adriano alla Circonvallazione dei Merletti, ricade interamente all'interno del perimetro del "Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" nel Comune di Fano Adriano a poca distanza dal comprensorio sciistico "Prato Selva" e "Prati di Tivo" attualmente chiusi.

**Non sussiste corrispondenza catastale.**

**Non sussiste corrisponde tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali di riferimento.**

**In particolare le difformità riscontrate sono riferite all'interno fabbricato in quanto lo stesso allo stato risulta presentarsi come uno "scheletro" costituito dalla sola struttura portante in c.a., completamente ammalorata, in quanto successivamente i lavori di demolizioni iniziati nel 2005, le stesse lavorazioni si sono interrotte lasciando il fabbricato ad una lunga esposizione agli agenti atmosferici fino ad oggi.**

**Pertanto la situazione catastale necessita inevitabilmente di una variazione rispetto allo stato di fatto.**

Come riportato dal CTU nella relazione estimatoria conclusiva del 05/08/2023, i costi per la regolarizzazione della situazione catastale del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, identificato come BENE N. 1 nonché individuate all'N.C.E.U. del Comune di Fano Adriano al Fg. 5 part. 91 sub. 1-2-3 categoria D/2 (Alberghi e pensioni), attualmente costituito da fabbricato diruto/in corso di costruzione, così come descritto nell'elaborato peritale agli atti e relativi allegati, sono i seguenti:

**ATTIVITA' DA EFFETTUARE:**

- Rifacimento mappale e rilievo (PREGEO);
- Rifacimento elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni (DOCFA);
- Rifacimento schede catastali (DOCFA);

**TOTALE ONORARIO € 2.500,00 oltre oneri fiscali.**

**SPESE DA SOSTENERE**

- Rilascio estratto digitale per PREGEO € 44,00
- Deposito Mappale PREGEO € 65,00
- Deposito accatastamento DOCFA € 50,00

**TOTALE SPESE € 159,00.**

**BENE N. 2:** Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da appezzamento di terreno, di natura edificabile, identificato al fg. 5 particella n. 70 della consistenza pari a mq. 980 ubicato nel Comune di Fano Adriano alla Circonvallazione dei Merletti e ricadente all'interno del perimetro del "Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" a poca distanza dal comprensorio sciistico "Prato Selva" e "Prati di Tivo" attualmente chiusi.

**NORMATIVA URBANISTICA:** Come risulta da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica e Lavori Pubblici del Comune di Fano Adriano il 24/11/2023 risulta che l'area ha la seguente:

**A) DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- NCT foglio 5, particelle 70 e 91 - Zona D (insediamenti turistici) - sub zona D2 (attrezzature turistiche alberghiere).

**B) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

Sottozona D2 - Attrezzature turistiche alberghiere. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Alberghi;
- b) Residenze turistiche di vario tipo (edilizia a volumetria speciale, case accorpate, etc.);
- c) Attrezzature per il commercio, lo svago e lo spettacolo;
- d) Attrezzature sportive e di servizio per le attività montane e del Parco:

In tali zone il Piano si attua con intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- If = indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 1,40 mc/mq;
- Rc = rapporto di copertura = 0,30;
- H = altezza massima degli edifici = 14,00 m;
- Indice di visuale libera = 1, con una distanza minima di metri 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto;
- Distanza delle strade = 10,00 m;
- Distanze dai confini = 5,00 m;
- Verde permeabile = 25% Sf;
- Superficie destinata a parcheggi, privati e pubblici ad uso pubblico:
  - Residenze turistiche alberghiere = 10 mq / 100 mc;
  - Attrezzature alberghiere, commerciali ed assimilabili = 10 mq per abitante insediabile;

#### **C) VINCOLI:**

- norme paesaggistiche - legge 8.08.1985 n.431;
- vincoli ambientali - D.M. 4.11.1993;
- Legge quadro aree protette L. 394/91;
- Usi civici/demanio civico: verifica demaniale in corso, quando sarà approvata ai sensi della L.R. n. 68/99 e s.m.i., verrà fornita specifica certificazione;
- Perimetrazione Parco Gran Sasso - Laga DPR 05/06/95, pubblicato su G.U. 181/95 n. 67;
- Zona sottoposta alle disposizioni di cui alla L. n. 64/74 e L.R. n. 138/96. Zona sismica S9.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

Come risulta dalla relazione di stima redatta dal CTU, per il BENE N. 1 presso il Comune di Fano Adriano, settore edilizia privata, nonché in riferimento alla documentazione pervenuta dallo stesso Ente, per il fabbricato risultano presenti agli atti i seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Licenza di costruzione n.1026 del 30/04/1966 per la costruzione di un albergo;
- Licenza di costruzione in variante del 19/08/1967;
- Licenza di costruzione in variante del 24/10/1967;
- Autorizzazione di abitabilità del 24/10/1967;
- Concessione edilizia in sanatoria prot. 2286/86 del 21/06/2000 per lavori di mutamento della destinazione d'uso di un locale da gioco bambini e pizzeria;
- Permesso di costruire n. 05/04 del 09/06/2004, pratica edilizia n. 564, per ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato.

In riferimento a quest'ultimo titolo, il progetto presentato prevedeva, sia un ampliamento che una sopraelevazione dell'edificio esistente.

Tale potenziale trasformazione si è resa possibile anche grazie all'approvazione della Variante alla normativa del P.R.G. deliberata dal Consiglio Comunale il 10/02/2001, riferita proprio alla "Sottozona D2 - Attrezzature Turistiche Alberghiere" del Comune di Fano Adriano.

Successivamente il rilascio del P.d.C., la proprietà in data 07/06/2005 (di cui al prot. 2148) dava formale comunicazione al Comune di Fano Adriano dell'inizio dei lavori autorizzati

con Permesso a Costruire n. 5/2004 del 09/06/2004, indicando l'impresa esecutrice ed i nominativi del Direttore dei Lavori e del Responsabile del Cantiere; dalla documentazione disponibile risulta che il Direttore dei Lavori, con nota del 23/01/2012 (acquisita dal Comune di Fano Adriano al prot. 386/2012) ha comunicato all'Amministrazione comunale che, a causa di controversie legali tra la committenza (senza specificare a quale Società fa riferimento) e l'impresa esecutrice, ha rinunciato all'incarico di Direttore dei Lavori delle opere in parola (specificando che tale rinuncia decorre a far data dalla scadenza del Permesso di Costruire relativo ai lavori - tre anni dall'inizio dei lavori) e, pertanto, deve ritenersi esonerato dalla responsabilità della direzione di eventuali lavorazioni che dovessero avvenire nel cantiere a qualunque titolo.

In occasione del sopralluogo effettuato, il CTU ha accertato che i lavori di cui al P.d.C. n. 05/04 che all'epoca iniziarono con lavori di demolizione e realizzazione delle fondazioni indirette per l'ampliamento, si sono interrotti e il fabbricato è rimasto per anni lasciato ad una lunga esposizione agli agenti atmosferici fino ad oggi.

Inoltre si specifica che, come riportato nella relazione di stima del CTU, in data 17/03/2006 (appena nove mesi dopo la Comunicazione di inizio dei lavori) la struttura è stata venduta senza menzionare nell'atto di trasferimento l'esistenza del Permesso di Costruire n. 05/2004 e senza comunicare al Comune di Fano Adriano che tale titolo abilitativo andasse "volturato" a favore della nuova proprietà.

Si precisa inoltre che il P.d.C. n. 05/04 è stato rilasciato sfruttando anche le potenzialità edificatorie del compendio immobiliare distinto al C.T. del Comune di Fano Adriano al fg. 5 part. 70 identificato al BENE N. 2 della relazione tecnica.

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

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione comunale.

In virtù di quanto sopra esposto lo stato dei luoghi è difforme in quanto il fabbricato risulta essere uno "scheletro" privo di tamponature interne e esterne, infissi interni e esterni, impianti, rifiniture e copertura, dovuti dai lavori interrotti successivamente il rilascio del P.d.C. n. 05/04 oggi decaduto.

Come riportato nella relazione di stima del CTU, l'aggiudicatario, a proprie cure e spese, potrà presentare nuovo progetto al Comune di Fano Adriano, sempre in riferimento a quanto dettato dall'attuale P.R.G. dello stesso Comune e il nulla osta dei vari Enti, tenuto conto che il titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Fano Adriano (P.d.C. n.05/04) risulta allo stato decaduto, mentre il fabbricato in essere dovrà necessariamente essere abbattuto qualora da ulteriori accertamenti non dovesse rispondere ai criteri di sicurezza, così come appare allo stato.

Si precisa che il P.d.C. n.05/04 per la realizzazione del fabbricato identificato al bene n. 1 della relazione tecnica del CTU, è stato rilasciato sfruttando anche le potenzialità edificatorie del compendio immobiliare in oggetto distinto al C.T. del Comune di Fano Adriano al fg. 5 part. 70.

Si specifica che l'edificabilità sul bene oggetto potrà avvenire dietro il nulla osta oltre del Comune di Fano Ariano anche dei vari Enti preposti in riferimento ai vincoli esistenti (paesaggistica, forestale, PAI, ecc.).

**PARTI COMUNI:** Come risulta dalla relazione di stima del nominato CTU, allo stato il compendio immobiliare contraddistinto come BENE N. 1, gode di parti comuni così nello

stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. In particolare, così come stabilito dall'attuale elaborato planimetrico presente agli atti il fabbricato risulta avere una corte esterna esclusiva identificata al subalterno n. 1 comune ai subalterni n. 2 e n. 3.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:** Come risulta dalla relazione di stima del nominato CTU sui beni non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi civici, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Con riferimento al BENE N. 1 nella relazione redatta dal CTU si specifica che risulta agli atti nota del 12/09/2011 prot.185305 con la quale il Servizio Forestali e Demanio Civico e Armentizio della Regione Abruzzo ha comunicato che il terreno identificato al fg.5 part.91 è di natura allodiale (privata). La predetta comunicazione fa salve eventuali diverse risultanze che dovessero emergere in sede di approvazione della verifica demaniale del Comune di Fano Adriano.

Con relazione del 25/05/2023 il nominato C.T.U. Geom. Armando Villanova ha attestato che all'impianto del Catasto terreni del Comune di Fano Adriano:

- la p.lla catastale n.70 e p.lla n.91 del foglio n. 05, al meccanografico p.lla n. 70 e p.lla n. 91 sub 1-2-3 foglio n. 5, nonché la p.lla soppressa e fusa n. 92, ricadenti all'interno delle contrade "Fonte Grande - Ingini" di Fano Adriano, fanno parte della massa dei terreni privati.

Il ridetto CTU ha inoltre ribadito che i terreni oggetto di esecuzione sui quali insiste il compendio immobiliare distinto in Catasto al foglio n. 5 p.lla 91 sub 1-2-3 e p.lla n.70, nonché la p.lla soppressa n. 92 non sono gravati da uso civico collettivo.

**STATO CONSERVATIVO:** Attualmente il compendio immobiliare in oggetto risulta trovarsi in pessimo stato conservativo; in particolare il fabbricato, destinato a struttura ricettiva e/o alberghiera, successivamente i lavori di demolizione del 2005 che hanno riguardato tamponature interne e esterne, impianti, infissi, rifiniture interne, copertura, lasciando la sola struttura portante in c.a. per poi procedere a lavorazioni di ristrutturazione e ampliamento mai eseguite, è stato abbandonato da allora ad una lunga esposizione agli agenti atmosferici causando inevitabilmente un grave deterioramento dell'intera struttura in c.a. che attualmente oltre a trovarsi in pessimo stato si presenta altamente pericolante per l'area esterna circostante, costituita da fitta vegetazione spontanea, a seguito di diversi cedimenti di cemento.

Mentre il terreno edificabile risulta trovarsi in uno stato di abbandono costituita da fitta vegetazione spontanea e alberi di piccolo fusto.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** gli immobili risultano liberi.

**PREZZO BASE D'ASTA di €. 68.000,00 (sessantottomila/00)**

**OFFERTA MINIMA €. 51.000,00 (cinquantunomila/00) pari al 75% del prezzo base d'asta**

**RILANCIO IN CASO DI GARA FISSATO IN €. 1.000,00 (mille/00) o multipli**

I dati sopra riportati relativi ai beni del citato **LOTTO UNICO** sono contenuti e meglio descritti nella relazione di stima del 01/02/2023 e nella relazione estimatoria conclusiva del 05/08/2023 redatte dal Geom. Armando Villanova con studio in in Teramo (TE), Via

Montauti n. 41 email: [armandovillanova@alice.it](mailto:armandovillanova@alice.it) - PEC: [armando.villanova@geopec.it](mailto:armando.villanova@geopec.it) Tel. 0861 - 219054, Fax 0861 219054, depositate nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo, i cui contenuti sono da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nell'avviso.

#### **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 di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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.

Come espressamente disciplinato nell'ordinanza di vendita, 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.

#### **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;
  - 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, fatto salvo quanto indicato nell'ordinanza di vendita che di seguito si riporta "*...nel termine di 120 giorni dalla comunicazione da parte del delegato dell'esatta somma da corrispondere, comprensiva degli accessori e degli oneri ricadenti sull'aggiudicatario, il relativo importo dovrà essere versato sul conto corrente della procedura*";
  - f) 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);
  - g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  - h) 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 oltre 10 giorni, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima,

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

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a "PROC. 166/2021 RG ESEC. TRIBUNALE DI TERAMO, acceso presso la **BCC DI CASTIGLIONE M.R. E PIANELLA, Filiale di Teramo, Via F. Crucioli n. 3 - IBAN: IT32Q0847315302000000153880** con causale "Asta".

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, affinché ne sia consentita la verifica, **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.

#### **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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara, il giorno fissato per la vendita.

#### **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora sopra indicati alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti e, in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, di "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura"; 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, verifica la regolarità delle cauzioni e delle offerte e dichiara inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita, darà inizio alle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

##### **1. In caso di offerta unica.**

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente;

- b) Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
  - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

## 2. In caso di pluralità di offerte.

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

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà 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.

## 7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese 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 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.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti 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 dalla data di aggiudicazione che, come previsto nell'ordinanza di delega, inizierà a decorrere dal momento in cui il professionista delegato avrà comunicato all'aggiudicatario l'importo da versare per il saldo del prezzo ed il pagamento degli oneri accessori come in appresso specificati;
- 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 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;
- 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. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, salvo conguaglio ed impregiudicato il diritto alla restituzione di importi eventualmente versati in eccedenza;
  - 5) 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, che verranno pronunciate con decreto del Giudice dell'Esecuzione al quale il Professionista delegato rimetterà gli atti.

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

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dal 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 45 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), 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 pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c) pubblicazione almeno quarantacinque (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 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](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;

## RENDE NOTO

- a) 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;
- 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 L. 47/1985 e ss. mm., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) 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.;
- e) 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;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
- g) 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;
- h) 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;
- i) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- j) che le eventuali difformità catastali ed edilizie rilevate nella perizia, ove consentito, dovranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario. Il diniego totale o parziale della sanatoria delle difformità e/o degli abusi da parte del Comune e/o degli Enti competenti, non potrà essere oggetto di contestazioni di sorta alla procedura da parte dell'aggiudicatario. In difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a cura e spese dell'aggiudicatario;

## AVVERTE

- 1) 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;
- 2) che 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;
- 3) che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.
- 4) che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

## INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Professionista Delegato e Custode Dott. Lorenzo de Luca (Cod. Fisc. DLCLNZ79H24L103V) con studio in Teramo (TE), Via C. Colombo n. 125 - F.ne San Nicolò a Tordino Tel. 0861 - 1886395, indirizzo mail: [drlorenzodeluca@gmail.com](mailto:drlorenzodeluca@gmail.com) indirizzo PEC: [l.deluca@pec.it](mailto:l.deluca@pec.it).

La richiesta di visita degli immobili deve avvenire 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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- tel.: 0444346211
- mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it)
- sito: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

### La partecipazione alla vendita implica:

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nelle relazioni peritali e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

Da ultimo l'aggiudicatario dovrà rilasciare la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 585, 4° comma c.p.c. e 22 D. Lgs. 21/11/2007 n. 231.

Teramo (TE), 23 ottobre 2024

Il Professionista Delegato  
(Dott. Lorenzo De Luca)



Firmato digitalmente da:  
DE LUCA LORENZO  
Firmato il 23/10/2024 12:37  
Seriale Certificato: 884610  
Valido dal 04/11/2021 al 04/11/2024  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA