

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA  
TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO  
G.E. DOTT. FLAVIO CONCIATORI  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 198/ 2023 R.G.E  
PROFESSIONISTI DELEGATI E CUSTODI: AVV. FRANCESCA TATTONI, DOTT. STEFANO GENNARELLI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA  
ASINCRONA  
DI BENI IMMOBILI  
  
2° ESPERIMENTO**

I professionisti delegati **Avv. Francesca Tattoni** e **dott. Stefano Gennarelli** nella procedura esecutiva immobiliare n. 198/2023, vista l'ordinanza di vendita del 15.05.2024 e il provvedimento di delega ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo, dott. Flavio Conciatori

**AVVISA CHE**

tramite il portale internet del gestore della vendita Gobid International Action Group S.r.l., il giorno **27 NOVEMBRE 2024 alle ore 10.00** si svolgerà la procedura di **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA** tramite la piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

**LOTTO UNICO:**

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà di un fabbricato da cielo a terra composto da n.2 piani fuori terra oltre locale sottotetto con annessi locale fondaco/pollaio, garage al piano terra e relative corti esterne ubicato in Civitella del Tronto, Teramo, Frazione Villa Passo.

Il fabbricato principale, ad uso residenziale è composto da n. 3 piani fuori terra compreso sottotetto ed è stato realizzato con struttura portante in muratura in mattoni pieni, solai in latero-cemento, copertura a padiglione con orditura principale in travi uso fiume, orditura secondaria in listelli con sovrastanti tavelle in laterizio e manto di copertura in coppi. L'accesso al piano terra avviene direttamente dalla strada S.S. 81 a mezzo corte (B.C.N.C. sub.3) mentre l'accesso ai piani primo e secondo è garantito da una prima scala scalinata esterna e da una successiva scala interna. Si riporta la suddivisione interna dei vari locali componenti il fabbricato principale: - Piano terra: ingresso/disimpegno, n.1 cucina, n.1 sala, n.2 camere da letto, n.3 locali ripostiglio con accesso esterno; - Piano primo: scala interna di collegamento con il piano sottotetto, n.1 cucina, n.3 camere, n.1 bagno (piano ammezzato) e un balconcino prospiciente la strada S.S.81; - Locale sottotetto: locali allo stato grezzo (non adibiti a civile abitazione).

L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Civitella del Tronto (TE) al Foglio 47, Part. n. 588, sub. 4-5 ed annessi locali garage/ripostiglio (Foglio 47, Part. n.985), locale magazzino/pollaio (Foglio 47, Part. n.588 sub.6 e Part. n.986) e due piccoli appezzamenti di terreno sui quali insistono i locali garage e parte del locale magazzino/pollaio distinti al N.C.T. del Comune di Civitella del Tronto (TE) al Foglio 47, Part. n.985 e Part. n.986. Si rileva inoltre la presenza di un bene comune non censibile censito al N.C.E.U. al Foglio 47, Part. n.588, sub. 3. costituito da corte esterna del fabbricato principale, vano scala ed ingresso.

## **DATI CATASTALI:**

### Catasto dei fabbricati del Comune di Civitella del Tronto (TE):

-Foglio 47, part. 588 sub 4, Categoria A/3 classe 2 Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq. 124 Rendita € 176,11 - Piano T-2;

-Foglio 47, part. 588 sub 5, Categoria A/3 classe 2 Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq. 125, Rendita € 176,11 – Piano 1-2;

-Foglio 47, part. 588 sub 6, Categoria C/2 classe 1 Consistenza mq 22, Superficie catastale mq. 26, Rendita € 31,81 – Piano T;

-Foglio 47, part. 985, Categoria C/6 classe 1 Consistenza mq 32, Superficie catastale mq. 42, Rendita € 36,36 – Piano T;

-Foglio 47, part. 986, Categoria C/2 classe 1 Consistenza mq 10, Superficie catastale mq. 9, Rendita € 14,46 – Piano T;

### Catasto dei terreni del Comune di Civitella del Tronto (TE):

-Foglio 47, part. 985 qualità ente urbano superficie ha 00 are 01 ca 05 mq;

-Foglio 47, part. 986 qualità ente urbano superficie ha 00 are 00 ca 15 mq;

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:**

I beni oggetto di stima consistono in un fabbricato residenziale da cielo a terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto (TE) al Foglio 47, Part. n.588, sub. 4-5 ed annessi locali garage/ripostiglio (Foglio 47, Part. n.985), locale magazzino/pollaio (Foglio 47, Part. n.588 sub.6 e Part. n.986) e due piccoli appezzamenti di terreno sui quali insistono i locali garage e parte del locale magazzino/pollaio distinti al N.C.T. del Comune di Civitella del Tronto (TE) al Foglio 47, Part. n.985 e Part. n.986; il tutto sito nel Comune di Civitella del Tronto (TE) in via Nazionale n.24 (S.S. 81). Si rileva inoltre presenza di un bene comune non censibile censito al N.C.E.U. al Foglio 47, Part. n.588, sub. 3. costituito da corte esterna del fabbricato principale, vano scala ed ingresso. Il fabbricato principale, ad uso residenziale è composto da n.3 piani fuori terra compreso sottotetto ed è stato realizzato con struttura portante in muratura in mattoni pieni, solai in latero-cemento, copertura a padiglione con orditura principale in travi uso fiume, orditura secondaria in listelli con sovrastanti tavelle in laterizio e manto di copertura in coppi. L'accesso al piano terra avviene direttamente dalla strada S.S. 81 a mezzo corte (B.C.N.C. sub.3) mentre l'accesso ai piani primo e secondo è garantito da una prima scala scalinata esterna e da una successiva scala interna. Si riporta la suddivisione interna dei vari locali componenti il fabbricato principale: - Piano terra: ingresso/disimpegno, n.1 cucina, n.1 sala, n.2 camere da letto, n.3 locali ripostiglio con accesso esterno; - Piano primo: scala interna di collegamento con il piano sottotetto, n.1 cucina, n.3 camere, n.1 bagno (piano ammezzato) e un balconcino prospiciente la strada S.S.81; - Locale sottotetto: locali allo stato grezzo (non adibiti a civile abitazione). Le finiture rispecchiano la vetustà ed il carattere economico dell'immobile: pavimentazioni in ceramica, rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato, infissi interni con telaio in legno sprovvisto di taglio termico e con vetro singolo, avvolgibili in pvc e copertine in marmo. L'impianto elettrico, sottotraccia ma non a norma, presenta un numero appena sufficiente di prese di corrente, interruttori e punti luce; l'impianto di riscaldamento, al piano terra, è costituito da una stufa a legna mentre al piano al piano primo è presente un camino a legna; si riscontra presenza di impianto di emissione a radiatori ma questi ultimi non sono funzionanti poiché l'impianto di distribuzione, a detta dell'esecutato, è danneggiato e non utilizzabile. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico dotato di piccolo serbatoio di accumulo. I servizi igienici sono attrezzati con sanitari di scarsa qualità e le acque reflue vengono convogliate in un "pozzo nero".

## CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

Ambiente economico sociale: *Comune di Civitella del Tronto (TE) – Località Villa Passo.*

Collegamenti stradali: *buoni. I cespiti sono siti lungo la "S.S. 81 Aprutina".*  
Condizioni climatiche: *tipiche della zona collinare della provincia di Teramo.*  
Servizi sociali e commerciali: *presenti nel centro abitato di Civitella del Tronto (TE) sito a circa 6 km.*

**CARATTERISTICHE INTRINSECHE:**

Accessibilità: *buona. Direttamente dalla S.S. 81 Aprutina.*  
Funzionalità generale: *Mediocre.*  
Esposizione: *su quattro lati.*  
Panoramicità: *non di rilievo.*

L'appartamento è dotato di attestato di prestazione energetica a cura dei CTU nominati.

**VINCOLI e ONERI CONDOMINIALI:** non vi sono vincoli e oneri condominiali.

Dalla verifica della documentazione, nonché da quanto riportato in perizia, l'impianto elettrico non è norma e l'impianto di riscaldamento al piano terra, è costituito da una stufa a legna mentre al piano primo è presente un camino a legna. I radiatori, in base a quanto dichiarato dal debitore esecutato, non sono funzionanti poiché l'impianto di distribuzione è danneggiato e non utilizzabile. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico dotato di piccolo serbatoio di accumulo. I servizi igienici sono attrezzati con sanitari di scarsa qualità e le acque reflue vengono convogliate in un "pozzo nero".

L'aggiudicatario si dichiara edotto sui contenuti di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva immobiliare, i professionisti delegati, dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5 comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6 comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:** Il lotto è occupato dal debitore. La perizia tecnica di stima del bene immobile sopra descritto è stata redatta dagli Ingegneri Alessia Di Cesare e Stefano Martelli, la quale è da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita e alla quale si rimanda per delucidazioni tecniche da intendersi per intero richiamata; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso di vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dai periti.

**Prezzo base d'asta: € 42.000,00 (euro quarantaduemila/zerozero);**

**Offerta Minima: € 31.500,00 (euro trentunomilacinquecento/zerozero);**

**Rilancio Minimo: € 1.000,00 (euro mille/zerozero) o multipli.**

**Gli oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario.**

Custodi del lotto unico sono l'Avv. Francesca Tattoni e il dott. Stefano Gennarelli, rispettivamente con studio in Teramo, Corso Cerulli n. 31 e Via Nazario Sauro n. 27, cell. 33342060082 / 3455104936, e-mail: ftattoni@yahoo.it / stefano@studiogennarelli.eu – pec: francesca.tattoni@pec-avvocatiteramo.it / stefano.gennarelli@pec.it

**DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'ultimo comma dell'art. 579 del C.P.C. tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla schede del lotto in vendita presente sul portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro le ore 09.00 del giorno antecedente a quello stabilito per la gara, ovverosia entro le ore 09.00 del 26.11.2024.**

Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA.**

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 IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, 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 I, 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 IV.

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 IV 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 II e III. 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 I, lettera n).

Si applica il comma IV, 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 III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

Ad ulteriore puntualizzazione di quanto già indicato, 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);

- 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 della 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 di 10 giorni, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

#### **MODALITA' 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) del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.
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'art. 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.

#### **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 I, 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 III, 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 I, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art.571 c.p.c. SI STABILISCE, ai sensi dell'art.571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART.579 UL.CO.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 da cui emerga il regime patrimoniale. 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 sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.

5. All'offerta deve essere allegata prova del **versamento della cauzione** che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del valore a base dell'esperimento d'asta da versarsi **esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente iban IT95X 08473 15302 0000 0015 5287**, acceso presso la Banca BCC Castiglione Messer Raimondo e Pianella, filiale di Teramo, intestato alla **Procedura Esecutiva n. 198/2023** Tribunale di Teramo, con **causale "Asta"**. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati entro le ore 9:00 del giorno stabilito per la gara, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

6. 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.

7. Le buste telematiche saranno aperte dai delegati 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 i professionisti delegati autorizzino esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

8. I professionisti delegati provvederanno a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

9. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

#### **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.

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, i professionisti delegati dispongono, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, 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.

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

- 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.

#### **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, i delegati provvederanno ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo finale offerto sia inferiore al valore dell'immobile riportato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile, sempre in assenza di istanze di assegnazione, al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; la maggior cauzione prestata; la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; la priorità temporale di deposito dell'offerta).

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

**SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA:** i professionisti delegati, referenti della procedura, verificata la regolarità delle offerte daranno inizio alle operazioni di vendita; gli



offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, **che avrà durata per le successive 24 ore**, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; 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 dai professionisti delegati referenti 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 stato inviato. Non saranno 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 ai delegati nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Si applica l'art. 583 co. II c.p.c. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare ai delegati, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autentica 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.

**L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor**

**termine indicato nell'offerta**, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dai delegati.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche a versare sul conto corrente della procedura un **fondo spese** (pari di regola al **15%**) necessario per le spese connesse al decreto di trasferimento, il pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dai delegati successivamente all'aggiudicazione. I delegati, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositeranno apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

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 dei delegati) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), i delegati comunicheranno all'aggiudicatario che il 70% del valore di aggiudicazione dovrà essere versato direttamente a quest'ultimo che ne rilascerà quietanza ai delegati. Analogamente l'aggiudicatario potrà depositare presso lo studio dei professionisti delegati, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di fallimento del debitore, i professionisti delegati asseghneranno 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.

I delegati, infine,

#### **RENDONO NOTO**

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, i custodi procederanno alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che 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 Immobiliare.it – Casa.it – Idealista.it;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

#### **AVVERTONO**

che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. 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 che deve essere manifestato in modo espresso ai professionisti delegati fino al momento dell'inizio della gara.

Teramo, 7.10.2024

I Professionisti Delegati

Avv. Francesca Tattoni

Dott. Stefano Gennarelli