

AVV. MARCO VOLIERI

Via A. Gasbarrini, 9 64100 – TERAMO (TE)

Mail: volieri.marco@gmail.comPEC: volieri.marco@postecert.it**DOTT. FABIO MARCHETTI**

Corso Matteotti, 51 64016 – SANT'EGIDIO ALLA V. (TE)

Mail: studiofabiomarchetti@virgilio.itPEC: fabio.marchetti@pec.commercialisti.it**TRIBUNALE DI TERAMO***Ufficio procedure concorsuali ed esecuzioni forzate***R.G. N. 132/2022****Giudice Dott. CONCIATORI**

I professionisti delegati – custodi *Avv. Marco Volieri* con studio in Teramo (TE) alla Via Gasbarrini n. 9 (PEC volieri.marco@postecert.it – Mail volieri.marco@gmail.com – cell. 346/2369319), e *Dott. Fabio Marchetti*, con studio in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) al Corso Matteotti n. 51 (PEC fabio.marchetti@pec.commercialisti.it – Mail studiofabiomarchetti@virgilio.it – cell. 333/6688593), delegati dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo, Dott. Flavio Conciatori, al compimento delle operazioni di vendita e delle attività ad esse connesse, con ordinanza del 29.11.2024

AVVISANO CHE

che tramite il portale internet del gestore della vendita FALLCO ASTE <https://www.fallcoaste.it/> il giorno **mercoledì 26 febbraio 2025 alle ore 11:00**, avrà inizio (presso lo studio del professionista delegato, referente della procedura Avv. Marco Volieri), con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

dell'immobile di seguito descritto ed ubicato in Giulianova (TE) alla località Colleranesco

LOTTO UNICO:

Diritti pari alla piena proprietà di una porzione di capannone (di forma rettangolare) con annessa area esterna di pertinenza pavimentata con conglomerato bituminoso, recintata con muro in calcestruzzo e sovrastante rete metallica plastificata e con accessi (pedonale e carrabile) posti sul lato Est. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 31 Particella 1004 Subalterno 2, z.c. 2, categoria D/7, rendita euro 6.172,00= Piano T. La superficie convenzionale complessiva è di 1.008,05 mq così suddivisa: porzione di capannone (area produzione – locali uffici/ecc.) 997,00 mq; locali (stato grezzo) 8,70 mq; ballatoio 2,35 mq. Il compendio immobiliare è composto da due corpi separati di cui uno con locali ad uso ufficio/servizi/ecc. sito al piano terra e due locali (di cui, uno allo stato grezzo e l'altro predisposto a ballatoio) siti al primo piano. Il collegamento tra i piani si ha mediante scala metallica. Il capannone è realizzato con struttura portante, tamponature esterne e copertura prefabbricata e pavimentazione interna del tipo industriale, infissi esterni in metallo, portoni carrabili del tipo industriale a libro, impianto elettrico industriale ove presente. I locali al piano terra, realizzati con tramezzi in cartongesso, presentano pavimentazioni per la maggior parte in laminato e battiscopa in legno; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con corpi radianti a colonna. La

AVV. MARCO VOLIERI

Via A. Gasbarrini, 9 64100 – TERAMO (TE)

Mail: volieri.marco@gmail.comPEC: volieri.marco@postecert.it**DOTT. FABIO MARCHETTI**

Corso Matteotti, 51 64016 – SANT'EGIDIO ALLA V. (TE)

Mail: studiofabiomarchetti@virgilio.itPEC: fabio.marchetti@pec.commercialisti.it

caldaia è assente. I **locali al primo piano**, ai quali si accede per mezzo di scala metallica, sono allo stato semigrezzo. Il locale **posto al piano terra** ha un'altezza di 7,45 m e lo stesso presenta infiltrazioni dalla copertura, macchie di umidità, distacco di intonaci e muffe. All'interno dello stesso il perito estimatore ha rinvenuto pneumatici per autovetture; nell'area esterna al fabbricato, invece, sono presenti sacchi di materiali vari e rifiuti. Gli immobili oggetto di pignoramento sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica. L'accesso al fabbricato si ha da strada di "lottizzazione" non asfaltata, la quale si dirama da strada comunale. Vi è corrispondenza tra i dati delle attuali partite catastali con quelli riportati nel pignoramento immobiliare, tuttavia non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale in atti, conseguentemente, dovrà essere effettuato aggiornamento catastale. Le difformità rilevate dal CTU nel suo elaborato dovranno essere sanate (ove possibile ex lege) a cura e spese del soggetto acquirente nel rispetto delle vigenti normative in materia. I beni sono gravati da servitù di acquedotto costituita per la realizzazione dei lavori irrigui della Valle del Tordino – Lotto VI in forza dell'atto della Regione Abruzzo del 20/04/1995, rep. 304, trascritti in data 28/06/1995 ai nn. 5009 e 5010 di formalità. L'area sulla quale sorge il fabbricato ricade in: zona D3.4 – insediamenti industriali, artigianali e commerciali di nuovo impianto; comprensorio e/o comparto a progettazione unitaria di tipo 1. L'area ricade, inoltre, all'interno del "Piano d'area della media e bassa Valle del Tordino", APEA Colleranese, di cui all'Art. 2.121.11 delle N.T.A. ed è sottoposta a vincoli e prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.

L'immobile è **in corso di liberazione**. Sussiste la continuità ventennale in quanto le criticità sollevate dal perito estimatore sono state regolarizzate dal creditore precedente. Per maggiori e più analitiche informazioni sull'immobile pignorato e sulla situazione edilizia ed urbanistica si rimanda alla perizia (il cui contenuto è parte integrante del presente bando e che l'aggiudicatario non potrà sostenere di non conoscere) del **CTU Arch. Procaccini Sergio – soggetto al quale rivolgersi per l'effettuazione delle visite dei beni da parte degli interessati** – email: archprocaccini@alice.it; info@studioprocaccini.it PEC sergio.procaccini@pec.it Tel. 0861/242330 – Cell. 3296061048.

Il prezzo base dell'immobile è di € 200.000,00= con offerta minima (pari al 75% del valore) fissata ad € 150.000,00= e cauzione minima di € 30.000,00=.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00= o multipli.

I sottoscritti professionisti delegati – custodi

DETERMINANO

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

AVV. MARCO VOLIERI

Via A. Gasbarrini, 9 64100 – TERAMO (TE)

Mail: volieri.marco@gmail.comPEC: volieri.marco@postecert.it**DOTT. FABIO MARCHETTI**

Corso Matteotti, 51 64016 – SANT'EGIDIO ALLA V. (TE)

Mail: studiofabiomarchetti@virgilio.itPEC: fabio.marchetti@pec.commercialisti.it

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 riportato in allegato. 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 quantificata come sopra nei modi precedentemente indicati mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d’asta dal delegato. 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 i professionisti delegati autorizzino 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. I professionisti delegati provvederanno a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1. In caso di offerta unica.

AVV. MARCO VOLIERI

Via A. Gasbarrini, 9 64100 – TERAMO (TE)

Mail: volieri.marco@gmail.comPEC: volieri.marco@postecert.it**DOTT. FABIO MARCHETTI**

Corso Matteotti, 51 64016 – SANT'EGIDIO ALLA V. (TE)

Mail: studiofabiomarchetti@virgilio.itPEC: fabio.marchetti@pec.commercialisti.it

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, i professionisti delegati dispongono, 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, i delegati provvederanno ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronunceranno 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, procederanno, 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 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

AVV. MARCO VOLIERI

Via A. Gasbarrini, 9 64100 – TERAMO (TE)

Mail: volieri.marco@gmail.comPEC: volieri.marco@postecert.it**DOTT. FABIO MARCHETTI**

Corso Matteotti, 51 64016 – SANT'EGIDIO ALLA V. (TE)

Mail: studiofabiomarchetti@virgilio.itPEC: fabio.marchetti@pec.commercialisti.it

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. I professionisti delegati, referenti della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e delle offerte, daranno inizio alle operazioni di vendita. Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS. Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà 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

AVV. MARCO VOLIERI

Via A. Gasbarrini, 9 64100 – TERAMO (TE)

Mail: volieri.marco@gmail.comPEC: volieri.marco@postecert.it**DOTT. FABIO MARCHETTI**

Corso Matteotti, 51 64016 – SANT'EGIDIO ALLA V. (TE)

Mail: studiofabiomarchetti@virgilio.itPEC: fabio.marchetti@pec.commercialisti.it

“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), 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/referente, l’originale della quietanza rilasciata dall’istituto di credito. In sede di distribuzione finale i delegati dovranno 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, i professionisti delegati assegneranno 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. 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.

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).

AVV. MARCO VOLIERI

Via A. Gasbarrini, 9 64100 – TERAMO (TE)

Mail: volieri.marco@gmail.comPEC: volieri.marco@postecert.it**DOTT. FABIO MARCHETTI**

Corso Matteotti, 51 64016 – SANT'EGIDIO ALLA V. (TE)

Mail: studiofabiomarchetti@virgilio.itPEC: fabio.marchetti@pec.commercialisti.it

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 ai sensi dell'art. 12, nn.ri 4 e 5, D.M. 32/2015 cit.;
- 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; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;
- d. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- e. gli indirizzi previsti all'art. 12, nn.ri 4 o 5, D.M. n° 32/2015 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.

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:

- a. 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;

AVV. MARCO VOLIERI

Via A. Gasbarrini, 9 64100 – TERAMO (TE)

Mail: volieri.marco@gmail.comPEC: volieri.marco@postecert.it**DOTT. FABIO MARCHETTI**

Corso Matteotti, 51 64016 – SANT'EGIDIO ALLA V. (TE)

Mail: studiofabiomarchetti@virgilio.itPEC: fabio.marchetti@pec.commercialisti.it

- b. 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;
- c. procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d. visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e. dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita.
- f. dichiarazione sostitutiva di certificazione (stato civile) ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 445/2002 riguardante regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni).

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **esclusivamente** con bonifico intestato sul conto corrente intestato a **“Tribunale di Teramo – Proc. Es. Imm. R.G. 132/2022”** presso **BdM Banca del Mezzogiorno – Codice IBAN: IT80T0542477030000001000711 con causale “Asta”**. La cauzione dovrà essere versata **tre giorni** prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno ad **€ 30.000,00= (Trentamila,00)**.

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.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; i professionisti delegati, referenti della procedura, verificata la regolarità delle offerte daranno inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del

AVV. MARCO VOLIERI

Via A. Gasbarrini, 9 64100 – TERAMO (TE)

Mail: volieri.marco@gmail.comPEC: volieri.marco@postecert.it**DOTT. FABIO MARCHETTI**

Corso Matteotti, 51 64016 – SANT'EGIDIO ALLA V. (TE)

Mail: studiofabiomarchetti@virgilio.itPEC: fabio.marchetti@pec.commercialisti.it

giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dai professionisti delegati referenti della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, i professionisti delegati referenti della procedura disporranno la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, i delegati possono far luogo alla vendita quando ritengono che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (cfr. art. 572 c.p.c.).

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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 comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto

AVV. MARCO VOLIERI

Via A. Gasbarrini, 9 64100 – TERAMO (TE)

Mail: volieri.marco@gmail.comPEC: volieri.marco@postecert.it**DOTT. FABIO MARCHETTI**

Corso Matteotti, 51 64016 – SANT'EGIDIO ALLA V. (TE)

Mail: studiofabiomarchetti@virgilio.itPEC: fabio.marchetti@pec.commercialisti.it

a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Salvo quanto disposto alla voce “CONTENUTO DELL’OFFERTA”, 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 (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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 ed ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. anzidetto, 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; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito

AVV. MARCO VOLIERI

Via A. Gasbarrini, 9 64100 – TERAMO (TE)

Mail: volieri.marco@gmail.comPEC: volieri.marco@postecert.it**DOTT. FABIO MARCHETTI**

Corso Matteotti, 51 64016 – SANT'EGIDIO ALLA V. (TE)

Mail: studiofabiomarchetti@virgilio.itPEC: fabio.marchetti@pec.commercialisti.it

appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- Pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- 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

AVV. MARCO VOLIERI

Via A. Gasbarrini, 9 64100 – TERAMO (TE)

Mail: volieri.marco@gmail.comPEC: volieri.marco@postecert.it**DOTT. FABIO MARCHETTI**

Corso Matteotti, 51 64016 – SANT'EGIDIO ALLA V. (TE)

Mail: studiofabiomarchetti@virgilio.itPEC: fabio.marchetti@pec.commercialisti.it

convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito www.fallimentieaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

RENDONO NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se 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 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato 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 nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

AVV. MARCO VOLIERI

Via A. Gasbarrini, 9 64100 – TERAMO (TE)

Mail: volieri.marco@gmail.comPEC: volieri.marco@postecert.it**DOTT. FABIO MARCHETTI**

Corso Matteotti, 51 64016 – SANT'EGIDIO ALLA V. (TE)

Mail: studiofabiomarchetti@virgilio.itPEC: fabio.marchetti@pec.commercialisti.it

Che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

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;

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.

INFORMANO

Che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;

Che l'elaborato peritale è stato redatto dall'Arch. **Procaccini Sergio**, email: archprocaccini@alice.it; info@studioprocaccini.it PEC sergio.procaccini@pec.it Tel. 0861/242330.

Che la presente procedura è stata pubblicata sul PVP.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., stante quanto disposto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 08/05/2024, i professionisti delegati, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederanno ad acquisire, ove non in atti, la certificazione/attestato di qualificazione energetica. I relativi costi saranno posti a carico dell'aggiudicatario il quale, altresì, rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. N. 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni. Da ultimo, l'aggiudicatario dovrà far pervenire la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 585, 4° comma c.p.c. e dell'art. 22 D. Lgs. 21/11/2007 n. 231.

Teramo, 20/12/2024

I Professionisti delegati

Dott. Fabio MARCHETTI

Avv. Marco VOLIERI