



# **TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO**

## **Ufficio Procedure Concorsuali**

### **Liquidazione del patrimonio n. 1/2022**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio**

**Liquidatore: dott. Paolo De Paoli**

**I Tentativo di Vendita**

#### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Dott. Paolo De Paoli, con studio in via dell'Arco n. 9, Teramo, C.F. DPLPLA64R14A345C, liquidatore della liquidazione del patrimonio n. 1/2022, autorizzato alla vendita dal Giudice delegato, con provvedimento del 09 settembre 2024,

#### **AVVISA CHE**

il giorno **09 giugno 2025**, alle **ore 16:00**, presso lo studio professionale del liquidatore in Teramo, in via dell'Arco n. 9, tramite il portale internet del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), avrà luogo l'esame delle offerte telematiche e la

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

#### **CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del dott. ing. Alessandro Conforti, depositata agli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 11/2021 R.G. Tribunale di Teramo e della presente procedura e precisamente:

#### **LOTTO UNICO**

**Bene n. 1** - Diritti pari ad **1/2** di intera proprietà di un appartamento per civile abitazione con annesso fondato adibito a cantina, ubicato in Teramo, viale Giovanni Bovio n. 139/A, distinto catastalmente al foglio 52, particella 620, sub 8;

**Bene n. 2** - Diritti pari ad **1/8** di intera proprietà di un garage, ubicato in Teramo, viale Giovanni Bovio n. 139/A, distinto catastalmente al foglio 52, particella 620, sub 3.

**PREZZO BASE PER LE OFFERTE E' DI EURO 119.000,00 - SARANNO RITENUTE EFFICACI OFFERTE NON INFERIORI A EURO 89.250,00 PARI AL 75% DEL PREZZO BASE SOPRA INDICATO.**

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

**La cauzione, fissata nel 10% del prezzo base,** dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il **giorno precedente alla vendita, a pena di inammissibilità.** La cauzione andrà versata unicamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato **TRIB. TERAMO SOV. RG 1/2022** al seguente **IBAN IT39L054241530000001001706**, acceso presso la BdM Banca, filiale di Teramo sede, Corso San Giorgio, con causale "Asta".

L'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo, delle imposte e degli oneri accessori (preventivamente comunicati dal liquidatore) entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Riscontrato l'accredito delle somme nel termine sopra stabilito si procederà alla stipula del rogito notarile presso il Notaio prescelto dall'aggiudicatario.

#### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato quale prima abitazione dal debitore e dalla consorte, comproprietaria non esecutata.

#### **Caratteristiche costruttive**

L'appartamento è situato al secondo piano di una palazzina condominiale, contenete altre unità immobiliari, ed è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato. Il locale è adibito a parcheggio automezzi all'interno del quale sono ricavati n. 2 fondaci a servizio dell'unità immobiliari componenti il condominio. Il complesso di ambienti è rifinito in maniera mediocre, le pareti verticali sono completate con intonaco di colorazione bianca di scadente qualità ed è parzialmente macchiato per effetto di infiltrazioni di acqua.

#### **Regolarità Edilizia**

Nella perizia il CTU rileva che esiste discordanza tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale per quanto attiene la ripartizione interna dei spazi, decisa tramite la realizzazione di tramessi divisori che hanno delimitato specifiche zone.

#### **Situazione Edilizia**

L'immobile ha permessi di costruire (Comune di Teramo) n. 13246 dell'11.04.1973 e n. 34715 del 22.10.1974 e non risulta alcun certificato di agibilità.

#### **Impianti**

Ai sensi del DM 37/08, le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e del gas non risultano disponibili così come non si è riscontrato il corrispondente libretto d'impianto debitamente compilato.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile, che, ove necessario, deve essere prodotto dall'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Nella perizia, gli oneri condominiali del 2021 sono stati stimati in euro 669,93.

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

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

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro le ore 23:59 del giorno precedente a quello fissato dal liquidatore per il loro esame e per la vendita.**

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno 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.

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

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 liquidatore nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura” dispone che il liquidatore autorizzi alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati e gli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. Il liquidatore provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

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:

qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il liquidatore 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.

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.

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 liquidatore 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 liquidatore, 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.

#### **SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA**

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

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

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

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

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 co. III c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di imposte e oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del liquidatore) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal liquidatore:

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno pubblicati l'avviso di vendita, la relazione di stima, l'autorizzazione alla vendita, le visure e congrua documentazione fotografica (presente nella perizia di stima). La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche, trattandosi di primo esperimento dovrà essere effettuata necessariamente **60 giorni** prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'autorizzazione alla vendita dell'immobile, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it, Casa.it e 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, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;
- 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 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 e ss. mm., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

**d)** che 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, le competenze notarili relative all'atto pubblico di trasferimento di proprietà dell'immobile e le formalità conseguenti (a titolo semplificativo e non esaustivo: onorari del notaio, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari, volture catastali, etc.) nonché, ove consentito, le spese di cancellazione, ex art. 14-novies, co. 3, L. n. 3/2012, della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché ogni altro vincolo, ivi compresa la trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal liquidatore successivamente all'aggiudicazione;

**e)** che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il liquidatore 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 e l'eventuale applicazione dell'I.V.A.;

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

#### **INFORMA**

- che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Ulteriori informazioni possono essere richieste al liquidatore, dott. Paolo De Paoli, via dell'Arco n. 9, Teramo, tel. 0861/246424, email [paolo@studiodepaoli.biz](mailto:paolo@studiodepaoli.biz). Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: tel. 0586/20141 - email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it). I recapiti indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00;

- gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

Teramo, 02 aprile 2025

**Il Liquidatore**

Dott. Paolo De Paoli