

# TRIBUNALE DI TERAMO

## PROCEDURA ESECUTIVA N. 29/2014 R.G.E. IMM.

G.E. DOTT. FLAVIO CONCIATORI

PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE

Dott. Andrea Partenza

(C.F. PRTNDR78R26L103J)

TEL. 0861.243212 – 333.9343377

MAIL [andrea@studiopartenza.it](mailto:andrea@studiopartenza.it)

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Andrea Partenza, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 28.5.2019, vista l'ordinanza di vendita del G.E. in data 28.03.2025,

#### AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), il giorno 25 giugno 2025, alle ore 16:00 e seguenti, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

dei seguenti beni

#### LOTTO N.1

##### Bene n° 1

**Descrizione Bene:** Fabbricato da cielo a terra sito nel Comune di Nereto in Via Gramsci ai numeri civici 1,3 e 5, in prossimità dell'intersezione con Via Matteotti realizzato disposto su 3 livelli, oltre sottotetto e copertura, composto da:

P1S: cabina elettrica (sub. 10); cabina elettrica (Sub 11), locali magazzino, laboratorio/officina, disimpegno, Ingresso, CT, spogliatoi, WC, (sub 12);

PT: locale spogliatoi/servizi con WC (sub 12), ufficio, ingresso, dis. WC, rip. e locali negozio (Sub 13), oltre studio e doppio ingresso (Sub 14)

P mezzanino: locali dispensa e ripostiglio (sub 14)

P1: appartamento con ingresso, sala doppia, studio, dis., bagno, cucina, 3 camere, cameretta, wc, stenditoio, balcone e terrazza. (sub 14)

Oltre soffitta non abitabile posta al piano sottotetto e terrazzo di accesso, e residua area di pertinenza.

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione, in stato di totale abbandono ed in condizioni precarie di salubrità, sono presenti diffuse situazioni di degrado sia delle porzioni strutturali sia delle finiture e sia delle dotazioni impiantistiche.

Sono presenti numerose zone con infiltrazioni umide e formazioni di muffe ed efflorescenze che denotano una scarsa tenuta all'acqua sia della copertura che dei balconi/terrazzi.

Allo stato le porzioni risultano non utilizzabili e/o agibili senza profondi interventi di manutenzione straordinaria, di messa in pristino e di verifiche strutturali.

**Identificazione e corrispondenza catastale:** Al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto (TE), il bene è censito con i seguenti dati:

- foglio 6 particella 44 sub. 10 cat. D/1, rendita € 75,92;
- foglio 6 particella 44 sub. 11 cat. D/1, rendita € 75,92;
- foglio 6 particella 44 sub. 12 cat. C/3, Classe 2, Consist. 223 mq, Sup.catast. 225 mq, rendita € 3.880,06;
- foglio 6 particella 44 sub. 13 cat. C/1, Classe 2, Consist. 148 mq, Sup.catast. 161 mq, rendita € 1.887,96;
- foglio 6 particella 44 sub. 14 cat. A/2, Classe 1, Consist. 13, Sup.catast. 409, rendita € 604,25.

Oltre Sub 7 BCNC a tutti i Subalterni.

Secondo quanto riferito dall'Esperto, *"Sussiste sostanziale corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi. Si precisa che delle porzioni al piano sottotetto e del terrazzo/lastrico solare non risultano le planimetrie catastali in atti"*.

**Diritti:** Diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

**Stato di occupazione:** Gli immobili risultano liberi. Come meglio precisato nella perizia, fa eccezione l'unità immobiliare individuata catastalmente al foglio 6 particella 44 sub. 10, nella quale vi sono delle cabine elettriche in uso dal gestore.

**Vincoli ed oneri condominiali:** Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali. Eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dall'esecutato, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Come riportato in perizia, *"Alcune porzioni immobiliari (sub. 11 e 12 e ad un vano scala a servizio dell'unità immobiliare sub. 14), hanno accesso dall'area di pertinenza del fabbricato industriale confinante censito al foglio 6 particella 45 di altra proprietà"*.

*Al piano mezzanino è ubicata una porzione del sub. 14; composta da due locali dispensa e da un ripostiglio, ad essa si accede o attraverso una scalinata di servizio con il piano primo, o alternativamente attraverso una scala la cui entrata è posta sull'area di pertinenza di un fabbricato industriale confinante (foglio 6 particella 45) di altre proprietà.*

*Negli elaborati grafici allegati alla richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/1985 presentata in data 16/04/1987, prot. 2872 pratica n. 506 vi è una planimetria in scala 1:500 dove la suddetta area viene retinata ed indicata come "servitù di passaggio a favore palazzina".*

*Relativamente alle unità immobiliari individuate dai sub. 10 e 11, dove risultano rispettivamente una cabina elettrica dell'ENEL ed una cabina elettrica dismessa, si riporta quanto indicato nella precedente relazione di stima:*

*da E-Distribuzione S.p.A.:*

*"... Vi comunichiamo quanto segue:*

*La particella 44 sub 10 di cui il Foglio 6 del comune di Nereto, identifica la cabina di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente n. di matricola DM702020595.*

*Nasce commercialmente il 25/12/del 1988 per soddisfare la richiesta di allaccio dell'edificio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel Comune di Nereto.*

*Attualmente alimenta circa 167 utenti sia pubblici che privati dislocati nelle vie denominate Della Fonte, Matteotti, Mazzini e Gramsci, rivestendo quindi una funzione di pubblica utilità.*

*Dal 1988, E-Distribuzione ha avuto l'utilizzo pieno e indisturbato del suddetto locale costituendo quindi una servitù di fatto del tipo apparente e che la stessa è munita dell'autorizzazione elettrica n. 15DN/2 del 13.11.2002, pubblicato sul B.u.r.a. n 31 del 27/12/2002."*

*La porzione di cui al Sub 11:*

*"identifica un locale a suo tempo adibito a cabina di sola consegna MT 20 KV, avente n. di matricola DM7020200612.*

*La stessa è stata dismessa elettricamente e commercialmente, su richiesta del cliente stesso, il 24/01/1996 e pertanto il locale è tornato nella piena disponibilità del proprietario, Enel-DIS-25/07/2016-04758322/2 liberando E-Distribuzione S.p.A. da ogni vincolo in essere."*

**Attestato di prestazione energetica:** Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita. Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

**Normativa urbanistica:** La particella di cui al presente lotto, in virtù degli strumenti urbanistici del Comune di Nereto ricade:

Piano Regolatore Esecutivo

in parte Zona C "Area di recupero e riqualificazione urbana" ed è normata dall'Art. 6.3 delle N.T.A.;

Piano Riqualificazione Urbana:

in Zona D "Area di recupero e riqualificazione urbana", scheda D (area con edifici a destinazione produttiva, in posizione posta a margine del centro storico e all'interno del centro urbano).

Per i dettagli e per i relativi parametri urbanistici si rimanda alla "Documentazione Urbanistica" ed a quanto contenuto nelle singole norme di riferimento ed attuazione.

**Regolarità edilizia:** In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ex art. 568 c.p.c.:

"Per quanto è stato possibile accertare il fabbricato oggetto di stima è stato costruito in data antecedentemente al 01/09/1967.

Successivamente è stato oggetto di richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/1985 presentata in data 16/04/1987, prot. 2872 pratica n. 506 relativa, come si evince dagli elaborati grafici allegati, al piano mezzanino, al piano primo, al piano sottotetto e alla copertura dell'edificio.

Esiste Certificato di idoneità sismica depositato presso il Servizio del Genio Civile di Teramo in data 21/05/1998 prot. n. 3343 e presentato al Comune di Nereto in data 25/05/1998 prot. n. 3965.

Esiste attestazione del pagamento dell'oblazione abusivismo edilizio pari a £ 818.000, versamento effettuato in data 31/03/1987.

Si fa presente che ad oggi non è stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria relativo alla richiesta di Condono Edilizio.

Lo stato dei luoghi in linea di massima è conforme a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alla richiesta di Condono Edilizio.

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per il completamento della pratica di sanatoria e per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici."

**Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.**

**Valore d'asta del lotto 1: Euro 112.000,00 (centododicimila/00)**

**Offerta minima: Euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00)**

**Cauzione: Euro 11.200,00 (undicimiladuecento/00)**

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

## LOTTO N. 2

### Bene n° 2

**Descrizione Bene:** Unità immobiliare con destinazione ad ufficio posta al piano primo sottostrada di un fabbricato sito nel Comune di Teramo in Circonvallazione Ragusa 1/3. L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da ingresso, sala attesa, locale archivio con soppalco, sala visione documenti, servizi e locali tecnici, corridoio/disimpegno, 5 locali ufficio, locale tecnico e servizi.

**Identificazione catastale:** Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, il bene è censito con i seguenti dati:

- Fg. 61, Part. 144, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A10, Classe 1, Consist. 22, Sup.cat. 617 mq, Rendita € 7.669,39, Piano S1.

Secondo quanto riferito dall'Esperto, *"Sussiste sostanziale corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi"*

**Diritti:** Diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

**Stato di occupazione:** Attualmente l'unità immobiliare risulta occupata da terzi; Il G.E. ha autorizzato l'occupazione precaria sino alla data di trasferimento del bene.

Si precisa che il soggetto occupante ha rilevato la necessità di interventi di messa in sicurezza ed adeguamento per un costo di € 7.000,00, e che di tale circostanza si è tenuto conto nella stima da parte del Tecnico.

**Vincoli ed oneri condominiali:** Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali. Eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dall'esecutato, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Come riportato dal tecnico in perizia, "Si precisa che, nell'Atto di Compravendita del 10.02.89 rep. n. 37605 racc. 8852 a rogito del Notaio Bracone, trascritto in data 09.03.1989 al n. 2593 reg. gen. e al n. 1916 reg. part., viene riportato quanto segue:

"...la società venditrice, in persona come in comparizione, per quanto di sua competenza, presta il proprio consenso a che la società acquirente possa allargare la scala esterna di accesso all'immobile alienato di altri ottanta centimetri (cm. 80). inoltre la società venditrice, a mezzo del suo rappresentante, concede alla società acquirente il diritto di uso esclusivo per due posti macchina di media cilindrata sulla rampa di accesso ai piani sottostrada, intesa però che il parcheggio delle macchine non dovrà in alcun modo ostacolare il libero transito sulla rampa stessa dei veicoli..."

Ed inoltre nel "quadro D" della nota di trascrizione del 09.03.1989 n. 2593 reg. gen. e n. 1916 reg. part. relativa al suddetto atto di compravendita, veniva riportato quanto di seguito:

"...la società venditrice, per quanto di sua competenza, ha prestato il proprio consenso a che la società acquirente possa allargare la scala esterna di accesso all'immobile alienato di altri ottanta centimetri (cm. 80). inoltre la società venditrice, ha concesso alla società acquirente il diritto di uso esclusivo per due posti macchina di media cilindrata sulla rampa di accesso ai piani sottostrada, con intesa che il parcheggio delle macchine non dovrà ostacolare in alcun modo il libero transito sulla rampa stessa, dei veicoli..."

Ed inoltre con trascrizione del 04/10/2012 n. 13861 reg. gen. e n. 10214 reg. part. è stata rettificata trascrizione del 02/09/1999 n. 11084 reg. gen. e n. 7093 reg. part.; in particolare nella sezione D - della nota di trascrizione del 04/10/2012 n. 13861 reg. gen. e n. 10214 reg. part. viene riportato quanto segue:

"...la presente in rettifica della nota presentata il 2/9/99 nella quale, per mero errore materiale risultano invertiti i soggetti a favore e contro..."

**Attestato di prestazione energetica:** Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita. Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

**Normativa urbanistica:** Secondo il Piano Regolatore vigente nel Comune di Teramo la particella di terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 61, particella 144, ovvero l'area su cui è stato realizzato

il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare con destinazione ad ufficio oggetto di pignoramento, ricade in parte Zona F1 "Attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale" ed è normata dall'Art. XI.3 delle N.T.A.

**Regolarità edilizia:** In merito alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ex art. 568 c.p.c..

Per quanto è stato possibile accertare il fabbricato di cui la porzione oggetto di stima è parte è stato costruito in data antecedentemente al 01/09/1967 ed in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del Comune di Teramo:

- Licenza Edilizia n. 28486 del 09/09/1963
- Licenza Edilizia n. 30162 del 11/10/1965;
- Licenza Edilizia n. 44321 del 17/12/1965 (relativa alla "costruzione del piano servizi nell'edificio in corso di costruzione in Via Circonvallazione Ragusa da adibire a sede I.N.A.M.")
- Autorizzazione per Abitabilità n. 44763 Fasc. 133. del 09/12/1967

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto sono stati inoltre rilasciati:

- Autorizzazione in Sanatoria n. 756 rilasciata in data 06/08/1999 ai sensi della Legge n. 47/85 per "mutamento della destinazione d'uso di un locale da magazzino ad ufficio dei locali posti al piano seminterrato dell'edificio sito in Teramo, C.ne Ragusa, distinto in Catasto al Fg. 61, p.lla 144 sub. 4";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 17869/2012;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 43415/2012 per " Parziale cambio di destinazione d'uso di un locale, da ufficio ad archivio sito in Teramo, Circonvallazione Ragusa"
- S.C.I.A. in variante alla D.I.A. Prot. n. 17869 del 02/04/2012".
- Certificato di Agibilità n. 143 del 05/11/2012.

Lo stato dei luoghi in linea di massima è conforme a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ed alla conseguente agibilità.

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per il completamento della pratica di sanatoria e per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici."

**Per le caratteristiche degli immobili, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica.**

**Valore d'asta del lotto 2: Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila/00)**

**Offerta minima: Euro 180.000,00 (centottantamila/00)**

**Cauzione: Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00)**

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

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

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

#### **[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

##### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale



del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;

• le offerte andranno obbligatoriamente redatte e 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 perciò di seguito si riportano:

#### Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del referente della procedura;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
  - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,

dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

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

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata),
- copia 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 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 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;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima;

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

Esclusivamente con bonifico effettuato sul conto corrente intestato a **TRIB. DI TERAMO PROC. 29/2014 RG ESEC.**, acceso presso la BDM Banca Spa, filiale di Teramo - (IBAN: IT25H054241530000001000797) con causale "Asta"; **La cauzione, fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità.** Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno



cauzionate nella misura del 10% del prezzo base;

#### **5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:**

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

#### **6. 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 esecutati, 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; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità 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 di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente 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, il professionista delegato referente della procedura disporrà 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;

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

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

#### **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui 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.

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

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

#### **[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione

dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 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;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento ed eventualmente della 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.

## **[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dal professionista delegato:

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente **45 giorni** prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), 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, 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);

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

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;

**a)** 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;

**b)** che per gli immobili realizzati in violazione delle normative urbanistiche ed edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento;

**c)** che l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 co. 1 c.p.c.;

**d)** che, su istanza dell'aggiudicatario, 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;

**e)** 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;

**f)** che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

**g)** che 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;

**h)** che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà avviata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

**i)** che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (Registro, IVA, Imp. ipotec. e catastale, bolli, ecc) saranno a carico dell'aggiudicatario;

**j)** che l'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nel presente avviso;

#### A V V E R T E

1. 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;

2. che, qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso manifestato in modo espresso al professionista delegato prima dell'inizio della gara;

3. che, qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

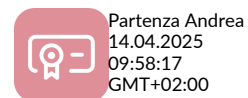
#### INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal 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.

**Si specifica che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.**

Teramo, 14 aprile 2025

Il Professionista Delegato  
*Dott. Andrea Partenza*



Fallimenti e  
ASTE