

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 184/2022

G.E. dott. Conciatori Flavio

Professionista delegato: Dott. Maurizio Ferrari

Custode

Dott. Dott. Maurizio Ferrari tel. 085/8002860

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il professionista delegato Dott Maurizio Ferrari con studio in Giulianova alla via Quarnaro n. 6, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all'intestata procedura esecutiva n° 184/2022

- Vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. del 10 maggio 2023;

- Vista la Legge n. 132/2015 di conversione del D.L. n.83/2015;

AVVISA CHE

Tramite il portale internet del gestore delle vendite Aste **Giudiziarie Inlinea S.p.a.** il giorno **25 giugno 2025 alle ore 11:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche e la procedura di **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA** del seguente bene:

LOTTO UNO

Struttura ricettiva ubicata a Tortoreto alla Via Nazionale n. 128.

Trattasi di un **Complesso Turistico Alberghiero** con 3 piani fuori terra, oltre a seminterrato ed attico e terreno adibito a parcheggio di 1000 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Tortoreto al Foglio 26, Particella 3233 – e precisamente:

--Sub.1 – Cat D/2- Piano S1-T-1-2 - R.C. €. 16.754,00;

--Sub.2 – Cat D/8 - Piano S1-T - R.C. €. 4.746,00;

--Sub.3 – Cat C/1 – Cl. 2 – cons. 49 mq - Piano S1-T - R.C. €. 1.037,56;

--Sub.4 – Cat C/1 – Cl. 2 – cons. 81 mq - Piano S1-T - R.C. €. 1.715,15;

--Sub.5 – Cat C/1 – Cl. 2 – cons. 25 mq - Piano T - R.C. €. 529,37;

--Part. 3234 – Cat F/1 – cons. 1000 mq - Piano T - R.C. €. 529,37 –Area Urbana

L'immobile ha una conformazione a pianta rettangolare così ripartita:

- **Piano Primo sottostrada1 (Sub. 1-2)** - di mq. 538,00circa, con h = 2,50 mt., con accesso tramite scale interne, adibito a servizi, deposito derrate alimentari, magazzini, ripostigli, centrale termica, centrale idrica, centrale aspirapolvere, cisterna per impianto antincendio locali macchine montacarichi e ascensore, servizi igienici uomini e donne

- **Piano Terra2 (Sub. 1 e Sub. 2)** - di mq. 636 circa, con h = 3,50 mt., adibito a Reception, hall, ufficio direzione, sala TV, cucina con office, sala ristorante, sala colazione, portico-bar, sala ricreativa, parte della cucina3, servizi igienici

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 184/2022

G.E. dott. Conciatori Flavio

comuni con bagno per disabili, oltre a Mq. 225,00 di area esterna

- **Piano Primo (Sub. 1) - di mq. 640** circa, con h = 2,75 mt., costituito da n. 20 camere doppie con annessi servizi e balconcino, 1 camera singola, 2 camere doppie per disabili, più mq. 78,00 di locali di sgombero e scala esterna e Mq. 120 di Balconi e Terrazze

- **Piano Secondo (Sub. 1) - di mq. 643** circa, con h = 2,75 mt., comprendente n. 22 camere doppie con annessi servizi, una camera singola, più mq. 23 scala antincendio e Mq. 48,00 di balconi;

- **Piano Terra (Sub. 3) - di mq. 52,00** circa con hm = 3,00 mt., comprendente locale pizzeria, laboratorio, servizi e magazzino di mq. 5,00 circa con hm= 2,50, posto al piano primo seminterrato;

- **Piano Terra (Sub. 4) - di mq. 84,00** circa con hm = 3,00 mt., comprendente locale bar, laboratorio, servizi, area esterna (mq. 50,00 circa) e magazzino di mq. 6,00 circa con hm= 2,50, posto al piano primo seminterrato;

- **Piano Terra (Sub. 5) - di mq. 52,00** circa con hm = 3,00 mt., comprendente edicola, servizi, area esterna (mq. 35,00 circa).

-- **AREA ESTERNA --Part. 3234** – Cat F/1 – cons. 1000 mq - Piano T - R.C. €. 529,37 –Area Urbana.

Stato di conservazione buono

Corrispondenza catastale.

La corrispondenza catastale è conforme allo stato di fatto ad eccezione di alcune difformità rilevate in perizia, quali: chiusura area esterna adiacente al locale commerciale (Sub. 5) e area soggiorno (sub 1), chiusura con tenda in pvc di area esterna del locale commerciale (sub. 4) e parte dell'area esterna (sub. 1),

Situazione Urbanistica: In base al P.R.G. del Comune di Tortoreto classifica la zona in cui è ubicato l'immobile adibito a ristorante con la seguente destinazione urbanistica: Sottozona "B1" – Completamento e Ristrutturazione

Situazione Edilizia: Il compendio immobiliare è stato realizzato in base ai seguenti titoli edilizi/urbanistici Comunali: -. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 145/83 del 02/07/1983; Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 147/84 del 28/07/1984; Nuova concessione per il completamento di lavori edili Prat. N. 145/83 del 02/07/1987; Certificato di Agibilità n. 145/83 del 02/07/1987; Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 40/89 del 04/03/1989; Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 44/91 del 03/05/1991; Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 63/92 del 31/03/1992; Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 29/93 del 31/03/1993; Certificato di Agibilità n. 63/92 del 02/10/1993; Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 119/93 del 11/09/1993; Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 182/94 del 22/10/1994; Comunicazione Comando provinciale Vigili del Fuoco – Prot. 4236/G8498 del 10/09/1994; Certificato di Agibilità n. 45/95 del 24/10/1995; Permesso di Costruire n° 147/2007 del 26/10/2007; Permesso di Costruire n° 36/2009 del 10/03/2009; Denuncia di Inizio Attività Prot. 5322 del 02/03/2009; Denuncia di Inizio Attività Prot. 9843 del 08/04/2009; Rilascio Certificato di prevenzione incendi – Prot. 7984 del 28/07/2009 – Parere Contrario; -Certificato di Agibilità n. 26/09

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 184/2022

G.E. dott. Conciatori Flavio

del 09/05/2009.- Revoca certificato di Agibilità n. 26/09 del 09/05/2009 – visto parere contrario del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco con provvedimento del 28/07/2009 n. 7984; - Comunicazione del 26/10/2009 – Prot. 26274 – il committente chiede la sospensione del procedimento in attesa di nuovo sopralluogo da parte dei Vigili del Fuoco; - In data 14/06/2010 – Prot. 5991 il comando dei Vigili del fuoco richiedono documentazione integrativa; CILA per interventi di edilizia libera del 29/05/2017 – Manutenzione straordinaria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità di tutti gli impianti elettrici.
- Non esiste la dichiarazione di conformità di tutti gli impianti termici.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per le caratteristiche dell'immobile, le specifiche delle difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza tecnica

Vincoli e oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta essere inserito in un contesto condominiale, pertanto non sono presenti vincoli e/o oneri.

Stato di occupazione

- **L'immobile risulta essere occupato in forza di un contratto di affitto di ramo di azienda Registrato ad Ascoli Piceno il 01/07/2021 n. 3383 serie 1T e considerato opponibile alla procedura.**
Il canone di affitto è di € 60.000,00 l'anno, oltre imposte di legge, da corrispondersi in dodici rate mensili di € 5.000,00.
Il perito ha imputato per € 4.000,00 la quota di canone di affitto che corrisponde al godimento dell'immobile, e per € 1.000,00 la quota riferibile a tutti gli altri elementi che compongono l'azienda. Come da integrazione di perizia del 26/05/2023 solo il canone d'affitto che corrisponde al godimento dell'immobile, pari ad euro 4.000,00, potrà essere riscosso dall'aggiudicatario.
- **Il terreno risulta locato in forza di un contratto di affitto Registrato ad Ascoli Piceno il 06/11/2019 n. 4770 serie 1T anche esso opponibile alla procedura, l'affitto è pari a 1.000,00 euro annui.**

PREZZO BASE D'ASTA Euro € 1.520.000,00

Offerta Minima 1.140.000,00 (75% del prezzo base d'asta)

Rilancio minimo in caso di gara € 2.000,00 o multipli

Cauzione: € 152.000,00

D E T E R M I N A

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

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 184/2022

G.E. dott. Conciatori Flavio

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. 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 indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

➤ 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 il professionista delegato autorizzi 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.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 184/2022

G.E. dott. Conciatori Flavio

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

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 184/2022

G.E. dott. Conciatori Flavio

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

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 184/2022

G.E. dott. Conciatori Flavio

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.

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 (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;

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 184/2022

G.E. dott. Conciatori Flavio

- 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), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non 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 intestato sul conto corrente intestato a Tribunale di Teramo Es. Imm. n° 184/2022, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo dell'Adriatico Teramano S.C.R.L. filiale di Giulianova IBAN: IT92X0708676910000000018150 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.**

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 184/2022

G.E. dott. Conciatori Flavio

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 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; 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 a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del 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 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 (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

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 184/2022

G.E. dott. Conciatori Flavio

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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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 rigito del

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 184/2022

G.E. dott. Conciatori Flavio

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 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 dal professionista delegato:

a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno 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 **60 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, 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 e fallimentieaste.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);

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 184/2022

G.E. dott. Conciatori Flavio

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, 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;

➤ 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.

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 184/2022

G.E. dott. Conciatori Flavio

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 nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

2. 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.;

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, dott. Maurizio Ferrari con studio in via Quarnaro 6, 64021 Giulianova mail: maurizio.ferrari276@gmail.com., tel.0858002860 le richieste per le visite dovranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Giulianova li 02/05/2025

Il Professionista Delegato