



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO**

**G.E. Dott. Flavio Conciatori**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 6/2017**

**Professionista delegato e custode Avv. Mariella Di Nisio 3287458391**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**2° ESPERIMENTO**

L'Avv. *Mariella Di Nisio*, con studio in Teramo, alla Via Getulio, n. 22 nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Teramo con ordinanza ed i successivi provvedimenti

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore delle vendite [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (gestore: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.) il giorno **25 settembre 2024 alle ore 16:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Degli immobili in calce descritti:

**LOTTO UNICO**

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' 1/1 su fabbricato di civile abitazione composto dal piano terra e primo. Il fabbricato è ubicato in Comune di Colonnella via Vallecupa n° 87 ed insiste su un lotto di terreno di mq 740, completamente recintato. L'immobile è ben collegato alla strada statale comunale. Si compone di n° 6 vani al piano terra con destinazione a magazzino, fondaco e deposito materiali agricoli, con annesso portico e piano primo ad uso civile abitazione con sei vani, due bagni, due disimpegni e balcone. Trattasi di intero fabbricato di civile**

**abitazione composto da due piani fuori terra. Il fabbricato è ubicato in Comune di Colonnella via Vallecupa n° 87, insiste su un lotto di terrenoriportato al N.C.T. Fog. 2 p.lla 310, completamente recintato.**

Il lotto, per come individuato nell'elaborato agli atti della procedura, è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Colonnella (TE), alla Via Vallecupa, n. 87 Piano T-1 come in appresso: Fg. 2, Part. 310, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 310, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 310, Sub. 4, Categoria C2.

**Prezzo base d'asta: € 90.000,00.**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta: €. 67.500,00 (pari al 75% del valore dell'immobile).**

**Rialzo minimo: €. 1.000,00 o multipli**

#### DETERMINA

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

#### **A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

##### **1. MODALITA' 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.

- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, disposizioni 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 e' eseguita per via telematica, la stessa puo' 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 identita' del richiedente. La copia per immagine e' 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 identita' 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, e' 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 e' eseguita la pubblicita' 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 e' 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 e' 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);**

- Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni 9 I e II del D.M. n. 32/2015.

## 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) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile e 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; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quanto al prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, fatto salvo quanto previsto nell'ordinanza di vendita ed all'art. 7 del presente avviso; 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 normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri – tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente – è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dell'ordinanza di vendita a cui si rimanda per quanto qui non espressamente previsto;

e) gli indirizzi previsti dagli artt. 4 e 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). 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.; 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 avvocato;

- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di dieci giorni prima rispetto alla data della vendita forzata, 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 rilasciata da

questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

#### 4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a “TRIBUNALE DI TERAMO – PROC. ESEC N. 6/2017” acceso presso la Filiale di Teramo della BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella (IBAN IT51K0847315302000000155046) con causale “Asta”; la cauzione dovrà risultare accreditata entro le ore 9:00 del giorno della vendita affinché sia consentita la verifica del buon fine dell’accredito ed essere di importo pari al 10% (dieci per cento) del valore a base dell’esperimento d’asta. Le offerte per valori compresi tra l’offerta minima e la base d’asta andranno cauzionate nella misura del 10% dell’offerta. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestati alla procedura l’accredito, l’offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all’art. 571 c.p.c.;

#### 5. IRREVOCABILITA' 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

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 professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita e provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi ai sensi della normativa vigente e secondo quanto disposto nell’ordinanza di delega.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

### I. 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.

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

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

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

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### II. 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 delegato 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 delegato, 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.

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 professionista delegato, 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 delegato della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita.

#### **7. TERMINE PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese accessorie 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 un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto

aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Si applica l'art. 583 co. II c.p.c.

#### **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 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.

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

1. il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versata mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita che, come previsto nell'ordinanza di delega, inizierà a decorrere dal momento in cui il sottoscritto avrà comunicato all'aggiudicatario l'importo da versare per il saldo prezzo ed il pagamento degli oneri accessori come in appresso specificati:

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 prezzo e ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. anzidetto (T.U.B.) il 70 % del valore di aggiudicazione. L'Istituto di credito rilascerà immediata quietanza al delegato, ferma restando la facoltà dell'aggiudicatario di depositare presso lo studio del professionista 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, 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. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma

particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione; 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. I c.p.c.;

4. nel medesimo tempo fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributar consequenti all'acquisto del bene., nonché ai compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato dalla della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo dovuto per il pagamento delle spese di voltura, registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento saranno tempestivamente comunicate dal delegato successivamente all'aggiudicazione, salvo conguaglio ed impregiudicato il diritto alla restituzione di importi eventualmente versati in eccedenza.

5. 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 prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione e dell'incameramento della cauzione che verranno pronunciate dal Giudice dell'Esecuzione cui il Professionista delegato avrà rimesso gli atti.

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE**

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti a carico del delegato:

a) la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente almeno 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, per consentire ai siti individuati ex art. 490 II co. c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati; Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web "www.astegiudiziarie.it", nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore di servizi telematici, sul sito istituzionale del Tribunale di Teramo ("www.tribunale.teramo.giustizia.it") sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata.

b) la pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sui siti internet "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.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, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con inserimento di link di collegamento ai siti internet di cui ai punti 1 e 2 che precedono.

c) la pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite "Comunic'Arte s.r.l.", 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**

1. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) 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;

2. 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;

3. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. mm., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

5. 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 all'approvazione del progetto di distribuzione;

6. 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;

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

8. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dall'ausiliario a ciò delegato a chiunque vi abbia interesse.

#### **AVVERTE**

che ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;

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;

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

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

### **INFORMA**

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e Professionista Delegato nonché assistenza per la compilazione ed il deposito dell'offerta dal medesimo soggetto e dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **LOTTO UNICO**

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' 1/1 su fabbricato di civile abitazione composto dal piano terra e primo. Il fabbricato è ubicato in Comune di Colonnella via Vallecupa n° 87 ed insiste su un lotto di terreno di mq 740, completamente recintato. L'immobile è ben collegato alla strada statale comunale. Si compone di n° 6 vani al piano terra con destinazione a magazzino, fondaco e deposito materiali agricoli, con annesso portico e piano primo ad uso civile abitazione con sei vani, due bagni, due disimpegni e balcone. Trattasi di intero fabbricato di civile abitazione composto da due piani fuori terra. Il fabbricato è ubicato in Comune di Colonnella via Vallecupa n° 87, insiste su un lotto di terrenoriportato al N.C.T. Fog. 2 p.lla 310, completamente recintato.**

Il lotto, per come individuato nell'elaborato agli atti della procedura, è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Colonnella (TE), alla Via Vallecupa, n. 87 Piano T-1 come in appresso: Fig. 2, Part. 310, Sub. 2, Categoria A2 - Fig. 2, Part. 310, Sub. 3, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 310, Sub. 4, Categoria C2.

#### **Corrispondenza catastale**

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il pignoramento.

Le difformità catastali riscontrate sono le seguenti: Le difformità catastali riscontrate sono le seguenti:

Il piano terra: Il piano terra catastalmente ha destinazione a magazzino-fondaco e deposito, si presenta frazionato e rappresentato con tre schede (sub 2 in parte sub 3 e sub 4).

Da sopralluogo emerge che è stato trasformato abusivamente in n° 2 appartamenti di civile abitazione

- il primo appartamento si compone di pranzo, cucina, camera e bagno;
- il secondo appartamento si compone di pranzo-cucina, due camere e bagno, con annesso porticato.

Il piano primo:

Il piano primo catastalmente viene rappresentato con un'unica scheda (sub 2) che comprende anche un fondaco al piano terra.

Dal sopralluogo emerge che è stato trasformato con Cila n. 3124 del 21/04/2015 in n°2 appartamenti di civile abitazione, mentre il fondaco è stato accorpato all'appartamento abusivo del piano terra

- ogni appartamento si compone di pranzo-cucina, due camere, disimpegno, bagno e balcone;

Successivamente al rilascio della concessione in sanatoria, occorre rielaborare le planimetrie delle quattro unità immobiliari ed individuare nell'elaborato planimetrico i beni comuni non censibili.

L'area di corte riportata al NCEU foglio 2 p.lla 310 sub.1, fa parte dell'immobile pignorato ed è identificato come bene comune non censibile ai sub. 2,3 e 4, corte.

### **Stato conservativo**

Lo stato conservativo generale dell'intero fabbricato è buono. Gli elementi

edilizi dell'immobile, sono in buono stato di conservazione e manutenzione, lo stesso vale per la struttura, le finiture e gli impianti. Il fabbricato è recintato da un muretto in muratura e sovrastante recinzione con moduli metallici zincati e cancello scorrevole carrabile, telecomandato e cancello pedonale in ferro zincato. L'esterno del fabbricato è pavimentato in battuto di cemento tipo industriale. I pavimenti degli appartamenti del piano terra e primo piano, sono in ceramica monocottura. Tutte le finestre degli appartamenti del piano terra e primo, sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane in alluminio di colore bianco. Tutte le porte interne degli appartamenti del pianoterra e primo, sono in laminato tamburato mentre il portoncino d'ingresso di ogni appartamento del piano terra e primo sono blindati di tipo standard. Tutta la trasformazione del piano terra è stata eseguita in modo abusivo ed i lavori abusivi si configurano nella diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso al piano terra.

#### **Provenienze ventennali**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Colonnella si porta a conoscenza che l'esecutato, non si rileva esistenza di trascrizione per successione mortis causa.

#### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

#### **Regolarità edilizia**

I titoli abilitativi rilasciati dal comune di Colonnella necessari per "Ristrutturazione e Ampliamento di un fabbricato rurale sito in località Vallecupa", sono i seguenti:

- Permesso a Costruire n° 4002/48 del 26.05.2005.

- Variante al P.C. n° 4002/48 rilasciata in data 21.07.2006.

- Cila in edilizia libera prot. n. 3124 del 21/04/2015 per "costituzione di due appartamenti al piano primo, riattamento di alcune parti impiantistiche e la costituzione di un angolo cottura".

Il certificato di Agibilità è stato richiesto dall'esecutato al Comune di Colonnella in data 15.03.2010 con protocollo n° 2368.

La richiesta di Agibilità è stata sospesa, non essendo stata prodotta la documentazione richiesta dal comune di Colonnella:

- Pagamento di € 50,00, diritti di segreteria.

- Certificato di Collaudo statico con attestazione di avvenuto deposito.

- Progetto relativo al contenimento dei consumi energetici di cui all L. 10/91e s.m.i.-

- Dichiarazione del d.l. circa il rispetto del progetto al contenimento dei consumi energetici.

- Autorizzazione allo scarico.

\*\*\*

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., il professionista delegato, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederà ad acquisire, ove non in atti, la certificazione/attestato di qualificazione energetica. I relativi costi saranno posti a carico dell'aggiudicatario il quale, altresì, rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.Lgs. n. 1982/2005 e s.m.i.

Teramo, 10 luglio 2024

Il professionista delegato e custode

*Avv. Mariella Di Nisio*