

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**G.E. DOTT.SSA NINETTA D'IGNAZIO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**N. 81/2023 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**(PRIMO ESPERIMENTO in modalità telematica asincrona)**

L'Avv. Claudio Giancola, nominato Professionista Delegato/Custode dal Tribunale con ordinanza di vendita telematica del 3.07.2024,

**AVVISA CHE**

tramite il portale internet del gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. (piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), il giorno

**giovedì 17 ottobre 2024, alle ore 10,30,**

avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

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

dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO (1)**

*“Diritto di proprietà per l'intero (1/1) gravante su:*

**Laboratorio artigianale ubicato in Bellante (TE), alla Via Dei Mestieri 24, Zona Industriale Bellante Stazione (Coord. Geografiche: 42.70220 - 13.84511), costituito da tre corpi di fabbrica di complessivi 440,20 mq: 1) un corpo di fabbrica (denominato corpo A), a giacitura rettangolare, costituito da un piano terra laboratorio, con annessi locali ufficio, spogliatoio e w.c., mensa oltre a due locali al piano primo sovrastanti i locali di servizio. 2) Un corpo di fabbrica realizzato in aderenza sul lato sud (denominato corpo B - abusivo), a giacitura rettangolare, avente destinazione di magazzino. 3) Un corpo di fabbricato realizzato a confine del lotto di pertinenza, angolo sud/ovest, avente destinazione di officina per la produzione e l'assemblaggio di manufatti in ferro (denominato corpo C -abusivo), a giacitura rettangolare, riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Bellante al foglio 50, particella 399, sub. 2, categoria D/7, Graffato 941, Rendita € 2.065,83.**

- **Prezzo base d'asta: € 68.000,00**
- **Offerta minima (pari al 75% del prezzo base d'asta): € 51.000,00**
- **Offerte in aumento, in caso di gara, non inferiori ad € 2.000,00.**

**Dati catastali**

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Bellante (TE) - VIA DEI MESTIERI 24 ZONA INDUSTRIALE BELLANTE STAZIONE. Trattasi di un laboratorio industriale/artigianale, at-

tualmente adibito alla produzione metalmeccanica, costituito da tre corpi di fabbrica identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 399, Sub. 2, Categoria D7, Graffato 941.

### **Corrispondenza catastale**

Esiste la corrispondenza tra i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con l'attuale partita catastale. La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. La planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio di Teramo in data 12/04/2000 ed acquisita agli atti in data 13/04/2000 al n. 1427.1/2000, non è conforme allo stato di fatto a causa di variazioni interne quali frazionamento del locale a destinazione ufficio in due locali, l'uno avente destinazione di ufficio e l'altro avente destinazione di mensa; all'interno del locale laboratorio non sono stati graficizzati la pilastratura; non sono stati riportati i locali del piano primo con le relative giacitura delle scale di accesso; non sono stati denunciati all'urbano ed inseriti in mappa i corpi di fabbrica ad uso magazzino e il corpo di fabbrica ad uso officina. Nel catasto terreni la particella 941 riportata al foglio 50 quale ente urbano ha una superficie catastale di mq. 885 e la particella 399 quale ente urbano di superficie di mq. 1282.

### **Caratteristiche costruttive prevalenti.**

Il corpo di fabbrica (**denominato corpo A**), a giacitura rettangolare, costituito da un piano terra laboratorio, con annessi locali ufficio, spogliatoio e w.c., mensa oltre a due locali al piano primo sovrastanti i locali di servizio. La costruzione è stata realizzata con struttura in cemento armato prefabbricata costituita da pilastri, travi e pannelli di tamponamento su fondazione su plinti gettati in opera e copertura con elementi prefabbricati ovvero travi in c.a.p. e lastre di fibro cemento rinforzate, con inserimento al di sotto della copertura pannellatura in EPS (Polistirolo).

Il corpo di fabbrica realizzato in aderenza sul lato sud (**denominato corpo B**), a giacitura rettangolare, avente destinazione di magazzino, realizzato con struttura interamente in ferro, tamponatura con pannelli sandwich sia per le pareti che la copertura.

Il corpo di fabbricato (**denominato corpo C**) realizzato a confine del lotto di pertinenza, angolo sud/ovest, avente destinazione di officina per la produzione e l'assemblaggio di manufatti in ferro a giacitura rettangolare, realizzato con intelaiatura in ferro, tamponatura in lamiera e copertura a doppia falda.

### **Parti comuni e oneri condominiali**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Gian Carlo Zaffagnini del 01/02/2001 rep. 231161/19487 trascritto in data 06/02/2001 ai n° 961/1417, con il quale si trasferisce il bene oggetto di procedura riportato al fg. 50 particella 399 sub 2 graffato p.la 941, l'art. 1 recita: *nella vendita sono compresi altresì: - la quota indivisa pari ad 1/2 (una metà) del muro comune che divide il capannone in oggetto da quello a suo tempo venduto ad altra società; - la quota indivisa pari a 400/1282 (quattrocento milleduecentottantaduesimi) dell'area coperta o di base, distinta in catasto terreni, al foglio 50 particella 399 (già 399/a) di mq. 1.282 (metri quadrati milleduecentottantadue), che resta comune tra il fabbricato in oggetto e quello venduto* ad altra società.

### **Normativa Urbanistica**

Per quanto desumibile dal geoportale urbanistico del Comune di Bellante (SIT), l'area sulla quale insiste l'intero stabile ivi compresa l'area scoperta ricade in: - PRG vigente sottozona D1 art. 26 N.T.A.: insediamenti industriali - artigianali esistenti; - Vincolo Paesaggistico: fascia di rispetto dei fiumi e torrenti, zona C art. 142 lettera c D.Lgs. 42 del 22/01/2004. Ambito 8 fiumi Tordino e Vomano. In parte in Zona B1 (trasformabilità mirata) e in parte in zona C1 (trasformabilità condizionata).

### **Regolarità Edilizia, certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Rilascio da parte del Comune di Bellante (Teramo) i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 475 rilasciata in data 16.05.1981 p.e. n° 476, avente per oggetto "Costruzione capannone per confezioni con annessa palazzina per uffici ed abitazione custode" (porzione di immobile non oggetto di procedura esecutiva);
- Concessione Edilizia n° 501 rilasciata in data 20.11.1981 p.e. n° 549 avente per oggetto "Co-

struzione capannone per confezioni. Variante alla concessione n° 475 del 16.05.1981" (porzione di immobile non oggetto di procedura esecutiva);

- Concessione Edilizia n° 2 rilasciata in data 20.01.1984 p.e. n° 626 avente per oggetto "Costruzione di una recinzione di un lotto nella zona industriale di Bellante Stazione" (il titolo è relativo alla recinzione del lotto, ivi compresa l'area sulla quale verrà successivamente realizzato il laboratorio oggetto di procedura esecutiva);

- Concessione Edilizia n° 4 rilasciata in data 23.01.1985 p.e. n° 900 avente per oggetto "Costruzione palazzina per uffici ed abitazione custode annessa ad un laboratorio artigianale per confezioni ubicato nella zona industriale di Bellante Stazione" (porzione di immobile non oggetto di procedura esecutiva);

- Autorizzazione di variante giusto prot. n° 3740 in data 29.07.1986 avente per oggetto "variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n° 4 del 15.04.1985" (porzione di immobile non oggetto di procedura esecutiva);

- Autorizzazione di agibilità p.e. n° 900/1173 rilasciata in data 13.11.1987 (porzione di immobile non oggetto di procedura esecutiva);

- Concessione Edilizia n° 20 rilasciata in data 12.05.1988 avente per oggetto "Costruzione di laboratorio artigianale in accorpamento ad un opificio esistente e di un tratto di muro di recinzione", riguarda la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva;

- Pratica Edilizia 1492 in data 24.05.1989 avente per oggetto "Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 20 del 12.05.1988" presentata in data 6.12.1988 giusto verbale della Commissione Edilizia n. 592 del 20.12.1988 con parere favorevole, riguarda la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva;

- Certificato di Agibilità rilasciato in data 16.11.2000.

Inoltre, per la porzione immobiliare sono stati depositati presso la Regione Abruzzo, Servizio del Genio Civile di Teramo deposito strutturale prot. n° 3 del 01.07.1988, relazione a struttura ultimata prot. n° 10724 in data 2/10/2000 e collaudo statico depositato ed acquisito con prot. n° 11020 in data 9/10/2000. Nel fascicolo risulta depositato il grafico architettonico allegato alla Concessione Edilizia n° 20 rilasciata in data 12.05.1988 e non della successiva variante. I grafici strutturali per quanto è stato possibile accertare, riportano la giacitura della struttura conforme allo stato di fatto, salvo lievi differenze di quote, mentre prospetticamente sono state riscontrate differenze per quanto riguarda porte e finestre.

Detta variante, secondo le risultanze degli archivi del Comune di Bellante, risulta essere l'ultimo titolo assentito. Inoltre, la pratica edilizia contiene il titolo di variante con la dicitura di un grafico allegato, mentre lo stesso non è stato reperito, per cui le opere oggetto di variante sono solo descritte dal Committente in sede di presentazione dell'istanza, che riporta testualmente "E' stata variata la forma del laboratorio che attualmente consta di un unico locale, mentre precedentemente erano previsti anche la costruzione di un magazzino e di un locale per il carico e lo scarico. Comunque, la superficie coperta è leggermente diminuita con conseguente diminuzione anche del volume" e validato dall'ufficio con la dicitura "nulla da osservare". Inoltre, a livello grafico l'ingombro dell'immobile lo si può desumere dall'elaborato catastale allegato all'istanza di agibilità, ma, come è noto negli elaborati catastali non vi sono riportate le caratteristiche dimensionali degli immobili, per cui prendendo a riferimento la piantina catastale facente parte del Certificato di Agibilità e facendo il confronto con lo stato di fatto (vedasi restituzione grafica del rilievo relativamente al corpo "A") sono state rilevate le seguenti difformità: divisione del locale ufficio in due locali aventi destinazione di ufficio e mensa, realizzazione del piano primo sovrastante il blocco servizi con conseguente realizzazione di due locali distinti a destinazione ufficio e magazzino, e realizzazione di due scale di accesso al piano, l'una realizzata nel locale ingresso e l'altra addossata a parete del locale laboratorio. **Tale difformità non è essere sanabile ai sensi del DPR 380/2001** (doppia conformità) a prescindere dalla superficie sviluppata del piano primo, quanto alle norme igienico/sanitarie riguardanti i locali al piano terra che prescrivono un'altezza interna minima di mt. 2,70 o mt. 3,00 per gli uffici (anziché mt. 2,50 rilevato) e un'altezza interna minima di mt. 2,40 per i locali spogliatoi e w.c. (anziché mt. 2,26 rilevato).

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità tra quanto assentito. Per una migliore individuazione descrizione degli immobili, si faccia riferimento alla restituzione grafica del rilievo, che vengono indicati in corpo "A", "B" e "C".

**Corpo "A"** Sono state rilevate le seguenti difformità: frazionamento del complesso industriale in più unità immobiliari, divisione del locale ufficio in due locali aventi destinazione di ufficio e

mensa, realizzazione del piano primo sovrastante il blocco servizi con conseguente realizzazione di due locali distinti a destinazione ufficio e magazzino, e realizzazione di due scale di accesso al piano, l'una realizzata nel locale ingresso e l'altra addossata a parete del locale laboratorio. **Tale difformità non può essere sanabile ai sensi del DPR 380/2001** (doppia conformità) a prescindere dalla superficie sviluppata del piano primo, quanto alle norme igienico/sanitarie riguardanti i locali al piano terra che prescrivono un'altezza interna minima di mt. 2,70 o mt. 3,00 per gli uffici (anziché mt. 2,50 rilevato) e un'altezza interna minima di mt. 2,40 per i locali spogliatoi e w.c. (anziché mt. 2,26 rilevato), oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni quali apertura e/o chiusura di porte interne.

Da quanto assunto informalmente dall'ufficio urbanistico del Comune di Bellante la detta irregolarità non è sanabile ma dovrà essere ripristinato lo stato assentito, potranno essere sanate unicamente la diversa distribuzione degli interni.

**Corpo "B"** (vedasi elaborato di restituzione grafica del rilievo) rappresenta un corpo di fabbrica, destinato a magazzino addossato, in parte, alla parete sud dell'opificio (corpo "A") realizzato, abusivamente, in concomitanza dei lavori di messa in sicurezza dell'opificio (Corpo "A") successivamente agli eventi atmosferici e sismici dell'anno 2016.

**Corpo "C"** (vedasi elaborato di restituzione grafica del rilievo). Rappresenta un corpo di fabbrica, destinato ad officina, ubicato sull'angolo sud/ovest del lotto di pertinenza, a giacitura rettangolare, realizzato con intelaiatura in ferro, tamponatura in lamiera e copertura a doppia falda. L'intero manufatto risulta realizzato abusivamente. Alla luce di quanto sopra e sulla base di comunicazione verbali fornite dall'ufficio urbanistico del Comune di Bellante, l'intero manufatto non è sanabile ma dovrà essere rimosso. Il manufatto non può essere sanato ai sensi del DPR 380/2001 (doppia conformità) a prescindere dalla superficie sviluppata, poiché realizzato a confine tra due proprietà, anche se l'attuale regolamento edilizio del Comune di Bellante prevede nelle zone "D" del p.r.g., la deroga sulle distanze mediante accordo tra confinanti, tramite stipula di atto notarile registrato e trascritto, tale normativa non può essere applicabile al caso in esame poiché la norma non è retroattiva.

#### **Stato conservativo**

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere insufficiente data anche la vetustà della struttura, con evidenti segni di ammaloramenti in copertura visibili sulla controsoffittatura dei locali, derivanti da infiltrazioni di acque meteoriche conseguenti alla rottura di lastre di copertura costituite presumibilmente da lastre in cemento amianto.

#### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato dichiarato non opponibile dal GE.

#### **Provenienze ventennali**

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Per maggiori e più analitiche informazioni, l'immobile e la situazione edilizia sono descritti nella perizia del CTU Arch. Sorgentone Felice, con studio in con studio in Vicolo Brenta 2A - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email: felicesorgentone@gmail.com, PEC: felice.sorgentone@archiworldpec.it, Tel. 085.8941567, cell. 339.4783713, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Teramo e consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sui siti internet [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), il cui contenuto è parte integrante del presente bando e che gli aggiudicatari non potranno sostenere di non conoscere.

## **DETERMINA**

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 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).

#### **Si richiama, per completezza, anche quanto disposto dal G.E. con l'ordinanza di vendita:**

*“Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 571 c.p.c. SI STABILISCE, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART. 579 UL.CO. C.P.C. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta”.*

## **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;

**e)** **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);

**f)** **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;

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

**h)** 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 sul conto corrente intestato a **“TRIBUNALE TERAMO ESEC. IMM.RE R.G. 81/2023”** con **IBAN: IT07Y084731530200000155585**, acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella SCARL, **con causale “Asta”**.

La cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell’accredito, e comunque dovrà materialmente pervenire sul conto corrente di procedura entro e non oltre la data e l’orario indicato nel presente avviso ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

#### **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’acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull’offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15,00 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;

#### **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 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 e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Gli oneri fiscali di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, come disposto nell'ordinanza di vendita, sono a carico della procedura.

5. 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 ai sensi dell'art. 490 I co. c.p.c. e 631 bis c.p.c. è a cura del delegato. Le spese per la pubblicità sul Portale, pari ad Euro 100,00 a lotto, sono a carico del creditore procedente che curerà al più presto e comunque *non oltre 65 giorni prima dell'esperimento di vendita* inviando la ricevuta telematica di avvenuto pagamento (in formato xml) al Professionista Delegato, con l'avvertenza che l'omessa pubblicità sul Portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo è causa di estinzione del processo esecutivo ex art. 631 bis c.p.c.. Il delegato depositerà detta ricevuta in allegato, solo al momento del deposito del verbale dell'esperimento di vendita.

*b)* Nel momento della pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche il Delegato, oltre ad allegare ai sensi dell'art. 490 II co. c.p.c., l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e copia della perizia, deve allegare le planimetrie e congrua documentazione fotografica che idoneamente raffiguri i beni, allegando singoli file per ogni planimetria e fotografia in formato .jpg, .tiff o .png. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti. 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*, per consentire - come in seguito si dirà- 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;

*c)* 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), nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo, 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;

*d)* pubblicazione sui siti [Internet Immobiliare.it](http://InternetImmobiliare.it), [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://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); detta pubblicazione sarà curata tramite il gestore della pubblicità sopra indicato al fine di agevolare l'attività del professionista delegato ed avere una standardizzazione dell'inserzione, una cura tempestiva dell'eventuale rimozione dell'inserzione in relazione a vicende sospensive o estintive della vendita;

e) Pubblicazione *almeno quarantacinque (45) giorni* prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it), di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

### RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (*anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 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;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri, i cui oneri fiscali di cancellazione, come previsto nell'ordinanza di vendita, sono a carico della procedura;

e) 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;

f) 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;

g) 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.

### RENDE INOLTRE NOTO

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 Delegato/Custode, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito dell'offerta dal Gestore incaricato della vendita EDICOM FINANCE S.R.L. (con sede in via Torre Belfredo n.64 - Mestre Venezia, Tel: 041 536 9911- Email: [info@edicomspa.it](mailto:info@edicomspa.it) secondo quanto indicato nel relativo portale).

Teramo, li 5.08.2024.

Il Professionista Delegato  
Avv. Claudio Giancola

