



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 178/2022 R.G.E.**  
**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Flavio Conciatori**

**AVVISO DI VENDITA**  
**II° ESPERIMENTO**

il sottoscritto Avv. Aldo Ambrogi, con studio in Teramo - Vico del Canto n. 3; mail: [studiolegale@studioambrogi.it](mailto:studiolegale@studioambrogi.it); pec: [aldo.ambrogi@pec-avvocatiteramo.it](mailto:aldo.ambrogi@pec-avvocatiteramo.it); tel e fax 0861246922 Custode giudiziario e professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all'instata procedura esecutiva immobiliare;

- vista l'ordinanza di vendita con delega delle attività di vendita resa dal G.E. Dott. Flavio Conciatori e notificata a mezzo pec il 10.05.2024;
- visto il decreto del 12.08.2024, notificato a mezzo pec in data 14.08.2024, con cui il Giudice dell'esecuzione ha disposto il differimento del secondo e del terzo esperimento d'asta
- accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti ed accertata la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione in atti;

**AVVISA**

che tramite il portale delle vendite telematiche **www.fallcoaste.it** del gestore della vendita telematica "**Zucchetti Software Giuridico s.r.l**" il giorno **23 ottobre 2024 dalle ore 16.00** avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la **procedura di**

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

dell'immobile di seguito indicato e descritto:

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE:**

- **Diritti reali posti in vendita:** 1/1 di piena proprietà.
- **Caratteristiche sommarie e tipologie dei beni:** come da elaborato peritale-perizia di stima redatta dall'esperto stimatore ex art. 568 cpc e da considerarsi facente parte integrale dell'avviso di vendita: **1)-Fabbricato di abitazione civile** sito nella frazione Garrufo del Comune di Sant'Omero (Te) alla Via Pablo Neruda n. 6 così composto:- al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, n°2 camere da letto, due ripostigli, W.C, corte esclusiva esterna; - al piano primo da un locale pluriuso, n.2 due fondaci, un W.C. oltre ai balconi; **2)- Locale Garage** allo stato grezzo sito nella frazione Garrufo nel Comune di Sant'Omero (Te) alla Via Ignazio Silone snc ubicato al piano seminterrato della superficie catastale di Mq. 47,00, costituito da un unico locale con accesso dallo scivolo; **3)- Locale Magazzino** allo stato grezzo sito nella frazione Garrufo del Comune di Sant'Omero (Te) alla Via Ignazio Silone snc ubicato al piano seminterrato della superficie catastale di Mq. 53,00, costituito da un unico locale con accesso dal locale garage.
- **Dati Catastali:**
- **Fabbricato di abitazione civile:** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Omero (Te) al foglio 7, particella 815, subalterno 5 graffata alla particella 117 sub 6; categoria A/2, Classe 2; Consistenza 7,5 vani - Superficie catastale: 187 mq; Piano: T-1; rendita €. 464,81.
- **Locale garage:** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Omero (Te) al foglio 7; particella 815; subalterno 3; categoria C/6; Classe 2; Superficie catastale 47 mq; Piano: S1; rendita €. 37,18.
- **Locale Magazzino:** censito al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Omero (Te) al foglio 7; particella 815; subalterno 4; categoria C/2; Classe 2; Superficie catastale 53 mq; Piano: S1;rendita €. 61,35.
- **Corrispondenza catastale:** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.
- **Elaborato peritale:** l'elaborato peritale/perizia di stima redatta dall'esperto stimatore dott Geom. Gabriele Di Natale ex art. 568 cpc è da considerarsi parte integrale del presente avviso di

vendita.

- **Prezzo-valore a base d'asta: € 119.000,00#**
- **Offerta minima: €. 90.000,00#** (75% del valore a base d'asta).
- **Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 o multipli**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE**

- L'immobile risulta analiticamente e compiutamente descritto nella relazione di stima/perizia, il cui contenuto unitamente agli allegati è da intendersi per integralmente riportato e trascritto nel presente avviso, redatta e depositata - ex art 568 cpc- dall'Esperto stimatore Dott. Geom Gabriele Di Natale con studio in Corropoli (Te) alla Via G. D'Annunzio n. 8 (tel: 0861 817037 - indirizzo mail: info@studiodinatale.it

- **Ambiente economico sociale:** L'unità immobiliare è posta in zona semi centrale del Comune di Sant'Omero; **Collegamenti stradali:** L'immobile sorge nelle vicinanze della S.P. 259.- **Accessibilità:** buona lungo strada Provinciale; **Panoramicità:** verso unità commerciali ed abitative.- **Funzionalità degli impianti:** impianto elettrico funzionante e impianto di riscaldamento funzionante.- **Grado di finiture:** sia i pavimenti, rivestimenti che gli infissi trovano in buono stato di conservazione; Gli infissi esterni sono in legno e sistemi oscuranti con persiane. Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno del tipo tamburato, con finitura impellicciata. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento e dotato di sanitari in ceramica. I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera. L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori e prese per un normale funzionamento.

#### **- CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

- Dalla verifica della documentazione, nonché da quanto riferito dall'esecutato all'esperto stimatore, il fabbricato è sprovvisto dal Certificato energetico in base D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28.

#### **- DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ**

- Non è stato possibile, da parte dell'esperto stimatore, reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi).

L'aggiudicatario nel prendere atto delle suindicate circostanze, rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente così sollevando espressamente gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo ed assumendosi l'onere delle attività e delle spese di adeguamento degli impianti.

#### **- REGOLARITA' EDILIZIA**

- i suindicati beni pignorati, secondo quanto da quanto attestato dall'esperto stimatore nella relazione tecnico estimativa, risultano edificati in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n° 05/1994 del 27/01/1994;
- Permesso di Costruire n°25/2008 del 29/07/2008;
- Permesso di Costruire n°42/2008 del 29/07/2008- variante del P.diC. 25/2008;
- Deposito Genio Civile del 31/07/2008 prot. 2062593;

#### **- CONFINI**

- L'immobile oggetto di stima, confina con Via Pablo Neruda, Via Ignazio Silone, particella 598, salvo altri o variati.

- **ONERI CONDOMINIALI:** non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

- **STATO DI OCCUPAZIONE:** i locali sono occupati dal nucleo familiare del debitore.

- **CUSTODIA:** Custode è il sottoscritto avv. Aldo Ambroggi (cod fisc: MBRLDA72H29L103S) con studio in Teramo - Vico del Canto n. 32- mail: [studiolegale@studioambroggi.it](mailto:studiolegale@studioambroggi.it) tel e fax 0861246922.

- **PREZZO-VALORE:** Il valore a base dell'esperimento d'asta è fissato in **€ 119.000,00#**

- **OFFERTA MINIMA: €. 90.000,00#** (75% del valore a base d'asta).

- **CAUZIONE:** importo pari al 10% del prezzo-valore a base dell'esperimento d'asta.

- **In caso di gara ex art 573 c.p.c.** le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€ 1.000,00** o multipli

### **DETERMINA**

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

## **A)- MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate, **entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per la deliberazione delle offerte e per la vendita**, 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, da versarsi mediante bonifico bancario sul c/c bancario della procedura indicato e comunicato nel presente avviso di vendita. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

- il bonifico bancario del versamento della cauzione dovrà risultare accreditato entro le ore 9,00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.

- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

- Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

- In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" il professionista delegato potrà autorizzare alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso di vendita e all'ordinanza di vendita.

- le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal Capo III sezioni I e II del D.M. n. 32/2015 del Decreto del Ministro 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 di codice fiscale o di 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 del DM n. 32/2015. 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 a cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it);

#### **B- CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, 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 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; 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;

e)- 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.

#### **C- DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

- Anche ad integrazione di quanto previsto dal sopra citato DM n. 32/2015, all'offerta 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 10 giorni, 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;

--- Nel caso in cui i coniugi in comunione dei beni intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto la stessa offerta deve essere 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.

#### **D- MODALITÀ DI VERSAMENTO E IMPORTO DELLA CAUZIONE:**

- il versamento dell'importo della cauzione potrà avvenire esclusivamente a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente, intestato a "TRIBUNALE DI TERAMO – PROCED ESEC n° 178/2022 " acceso presso la "Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella" filiale sita in 64100 Teramo – Viale Crucoli n. 3 - avente IBAN: IT66E084731530200000155217 con causale "Asta"; la cauzione dovrà essere **di importo pari al 10% del prezzo-valore a base dell'esperimento d'asta** e dovrà risultare versata ed accreditata sul conto corrente bancario indicato, a pena di inammissibilità dell'offerta, entro le ore **09.00 del giorno fissato per la vendita** affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito. 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.

#### **E- 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.

#### **F- DISCIPLINA DELLA VENDITA:**

- Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

- In relazione al disposto di cui all'art. 20, D.M. n° 32/2015, laddove prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" il professionista delegato potrà autorizzare alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;

- il professionista delegato verificata la regolarità 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 vendita.

- La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

**1)---**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.

**2)----**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 graduata: 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.

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

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

- Il 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 a gara sull'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 (ventiquattro) ore; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia;

- Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

-La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo;

- il bene verrà provvisoriamente 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 salvo che il prezzo offerto sia

inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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

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

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

- Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al 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 cpc, comma II.

- 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.

- In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito in modalità telematica del saldo del prezzo e degli oneri fiscali ed accessori di cui al seguente punto A 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 comunque essere effettuato entro e non oltre il detto termine di 120 giorni che decorrono dalla data di comunicazione all'aggiudicatario, da parte del professionista delegato, dell'esatta somma da corrispondere comprensiva degli accessori e degli oneri ricadenti sull'aggiudicatario.

- 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.

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

- l'importo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata e comprensivo degli oneri fiscali e tributari) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura e già indicato nel presente avviso di vendita (ovvero del creditore fondiario ex art 41 T.U.B) entro il termine massimo **di giorni 120** dalla data di aggiudicazione provvisoria ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

- In caso di esistenza di creditore fondiario ex art. 41 T.U.B. il delegato comunicherà all'aggiudicatario che il 70% del valore di aggiudicazione dovrà essere versato direttamente a quest'ultimo che ne rilascerà immediata quietanza al delegato. Analogamente l'aggiudicatario potrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

- 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 oltre che il costo della certificazione/attestato di qualificazione energetica (Ape) se questa non è presente agli atti o, nel frattempo, è scaduta e/o divenuta priva di validità; le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. All'uopo, si avverte che, come specificato nell'ordinanza di vendita, l'importo dovuto per il pagamento di tali spese (voltura, registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento), sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, salvo conguaglio ed impregiudicato il diritto alla restituzione di importi eventualmente versati in eccedenza.

- Si avverte che nel termine di 120 giorni dalla comunicazione da parte del delegato dell'esatta somma da corrispondere comprensiva degli accessori e degli oneri di cui al punto precedente ricadenti sull'aggiudicatario, il relativo importo dovrà essere versato sul conto corrente della procedura.

-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.

- In caso di mancato versamento entro il termine indicato nell'offerta di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) Il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con l'incameramento della cauzione.

- In caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale.

- In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art 15 del Decreto del ministro della Giustizia bn. 32 del 26/02/2015

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

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

**a)**- la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

**b)**-inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;

**c)**- pubblicazione sui siti Internet **[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)**, **[www.casa.it](http://www.casa.it)**, **[www.idealista.it](http://www.idealista.it)**, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta, l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria con inserimento dei link ai siti internet di cui ai punti **a** e **b** che precedono.

**d)**- pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - tramite la società 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**

**e)**- che per gli immobili realizzati in violazione delle normative urbanistiche e/o edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

**f)**- 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.

**g)**- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

**h)**- che 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;

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

**l)**- che se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo il Custode giudiziario, salvo espresso esonero e/o esenzione da parte dell'aggiudicatario, procederà alla liberazione dell'immobile con spese a carico della procedura;

**m)**- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario

**n)**- che l'elaborato peritale relativo alla stima ed alla valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet indicati nel presente avviso di vendita.

**o)**- 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;

**p)**- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode giudiziario in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

#### **AVVERTE**

- che ai sensi dell'art.624 bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore e su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, sospendere per una sola volta il processo fino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a 20 gg 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 al disposto di cui all'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 artt. 571 c.p.c.;

#### **INFORMA**

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode giudiziario indicato nel presente avviso di vendita e che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

L'avviso di vendita, la relazione di stima e i relativi allegati saranno disponibili per la consultazione unitamente all'ordinanza di vendita sul sito internet del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it)

Teramo, lì 21.08.2024

Il professionista delegato  
Avv. Aldo Ambrogi