



**TRIBUNALE DI TERAMO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 147-2018**

**AVVISO DI VENDITA**

I professionisti delegati-custodi, Dott. Roberto Tondini, con studio in 64100 Teramo (TE), Via Vincenzo Cerulli Irelli n. 1 e Avv. Stefano Ciampini, con studio in 64016 Sant'Egidio alla Vibrata (TE), Via Roma n. 14, delegati dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo, al compimento delle operazioni di vendita e delle attività ad esse connesse, con ordinanza del 28 marzo 2023 e con successivo decreto del 12 luglio 2024;  
visti gli artt. 490, 503, 569 e ss. c.p.c., come modificati con D.L. 27.06.2015 n. 83, convertito con L. 132-2015, applicabili *ratione temporis*, al momento della fissazione di nuove vendite;  
considerato che, allo stato, non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del bene, determinato a norma dell'art. 568, escludendo sin d'ora la fissazione di nuove vendite con incanto;  
accertata la corrispondenza tra i diritti dei debitori indicati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;  
ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;  
visti il verbale dell'incontro del 17.12.2020 ex art. 47 quater o.g. dell'Ufficio procedure concorsuali ed esecuzioni forzate della Sezione Civile del Tribunale di Teramo e l'ordinanza di vendita "Disciplina transitoria" pubblicati sul sito internet del Tribunale di Teramo ([www.tribunale.teramo.giustizia.it](http://www.tribunale.teramo.giustizia.it)).

**AVVISANO**

che tramite il portale internet del gestore della vendita [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), il **giorno 27 novembre 2024, alle ore 14:30** avrà inizio presso lo studio del Dott. Roberto Tondini (delegato alla vendita – custode – referente della procedura) sito in Via Vincenzo Cerulli Irelli n. 1, 64100 Teramo con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

degli immobili di seguito descritti:

**LOTTO UNO – Bene 1**

**Diritti pari alla piena proprietà di un terreno edificabile ubicato in Campi (Te), Frazione La Traversa, S.P. n. 262.** Il bene è distinto al Catasto Terreni del predetto Comune, al Foglio 57, Particella 507, qualità seminativo, classe 2, superficie are 12 e ca 30, R.D. € 4,45 – R.A. € 4,45; Particella 508, qualità seminativo, classe 2, superficie are 2 e ca 85, R.D. € 1,03 – R.A. € 1,03; Particella 509, qualità seminativo, classe 2, superficie are 7 e ca 55, R.D. € 2,73 – R.A. € 2,73; Particella 510, qualità seminativo, classe 2, superficie are 7 e ca 55, R.D. € 2,73 – R.A. € 2,73; Particella 511, qualità seminativo, classe 2, superficie are 8 e ca 50, R.D. € 3,07 – R.A. € 3,07; Particella 512, qualità seminativo, classe 2, superficie are 9 e ca 40, R.D. € 3,40 – R.A. € 3,40;

Particella 513, qualità seminativo, classe 2, superficie are 3 e ca 20, R.D. € 1,16 – R.A. € 1,16;

Particella 514, qualità seminativo, classe 2, superficie are 7 e ca 55, R.D. € 2,73 – R.A. € 2,73;

Particella 515, qualità seminativo, classe 2, superficie are 7 e ca 55, R.D. € 2,73 – R.A. € 2,73;

Particella 516, qualità seminativo, classe 2, superficie are 8 e ca 50, R.D. € 3,07 – R.A. € 3,07;

Particella 517, qualità seminativo, classe 2, superficie are 9 e ca 15, R.D. € 3,31 – R.A. € 3,31.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale. Evidenzia il perito estimatore che in data 10.02.2005, è stata stipulata una convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione con il Comune di Campi, trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Teramo l'8.03.2005 al n. 2129 di formalità. In base al Piano Regolatore Generale vigente, il terreno ricade in zona C1 (Espansione residenziale), zone di lottizzazione esistenti di tipo semintensive con i seguenti indici: IF= 2.00 mc/mq; IT= 1.34 mc/mq; Q= rapporto max copertura 35%; H= 10.50 ml. Sup. minima lotti 750 mq. Numero piani = tre (escluso eventuale seminterrato). Distanza dai confini = 1/2 di H con minimo di 5 ml. Distanza tra fabbricati = 10 ml. Distanza dalle strade = 7.5 ml. S II<sup>^</sup> = 18.00 mq/100mc. VP verde permeabile = 15%. I lavori di urbanizzazione di cui alla convenzione edilizia sopra citata non sono stati ultimati poiché mancano il manto stradale e l'accesso dalla S.P. n. 262 e la sistemazione del verde pubblico. Il CTU ha constatato che per la loro conclusione sarà necessario un costo di circa € 60.000,00, da suddividere quanto al 60% in capo all'aggiudicatario del presente lotto, quanto al restante 40% in capo al contitolare della convenzione edilizia che ricomprende anche il terreno confinante di altra proprietà. Il lotto in questione è composto da un'area edificabile (soggetta a convenzione edilizia) costituita da sei lotti edificabili oltre aree a verde e parcheggi per un totale di circa mq. 8410. Il terreno risulta accorpato, pianeggiante, già suddiviso in lotti, avente doppio accesso dalla Strada Comunale Frazione La Traversa (esistente) e dalla S.P. n. 262 (da realizzare). Allo stato attuale, risulta quasi totalmente urbanizzato atteso che sono presenti: l'allaccio alla rete fognante principale, l'illuminazione esterna con lampioni, i marciapiedi, la rete di distribuzione idrica e gas metano. Per quanto riguarda le urbanizzazioni secondarie, è presente l'allaccio delle utenze per ogni lotto. La vendita del bene non è soggetta IVA. Il bene è libero.

Il bene è pervenuto agli esecutati in virtù di successione del 1°.09.2016, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Teramo in data 7.04.2023, al n. 4368 R.P. In precedenza era pervenuto al dante causa per atto di divisione del 30.09.1994, trascritto a Teramo il 26.10.1994, al n. 7214 R.P.

#### **LOTTO DUE – Bene 10**

**Diritti pari alla piena proprietà di un terreno edificabile ubicato in Campi (Te), Frazione La Traversa, S.P. n. 262.**

Il bene è distinto al Catasto Terreni del predetto Comune, al Foglio 57, Particella 146, qualità incolto produttivo, superficie are 1 e ca 40, R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;

Particella 362, qualità seminativo, classe 2, superficie are 73 e ca 50, R.D. € 26,57 – R.A. € 26,57;

Particella 375, qualità incolto produttivo, superficie are 20 e ca 90, R.D. € 0,22 – R.A. € 0,11.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale. Il lotto in questione è composto da un terreno edificabile di circa 9580 mq., pianeggiante ed incolto, con accesso dalla S.P. n. 262. Il lotto ricade per la maggiore in zona D2 industriale ed in minima parte, circa mq. 2230, in zona E Agricola. Il terreno è pianeggiante ed incolto, con accesso dalla S.P. n. 262. In base al Piano Regolatore Generale Vigente, ricade per la maggiore consistenza in zona D2 - industriale e/o artigianale, ove sono consentite sia il completamento di aree già interessate da insediamenti e laboratori aventi carattere industriale, sia zone destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'industria e l'artigianato da realizzarsi per mezzo di un piano particolareggiato esteso a tutta l'area graficamente perimetrata in cartografia con i seguenti indici: Lotto minimo = 3.000 mq; UT =

50%; IF= 2.5 mc/mq; H= 10.00 ml (con l'esclusione dei volumi tecnici, ecc.); distanza dagli edifici = Hmax con minimo di 10 ml; distanza dai confini = 1/2 altezza, con minimo di 5 ml; distanza dalle strade, in conformità a quanto previsto dall'art. 9; parcheggi = 10% della superficie del lotto. In minore superficie il lotto ricade in zona E Agricola. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale. Sul lotto insiste una servitù di acquedotto, trascritta a Teramo il 5.09.1988 al n. 6360 di formalità. La vendita del bene non è soggetta IVA. Il bene è libero.

Il bene è pervenuto agli esecutati in virtù di successione del 1°.09.2016, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Teramo in data 7.04.2023, al n. 4368 R.P. In precedenza era pervenuto al dante causa per atto di divisione del 30.09.1994, trascritto a Teramo il 26.10.1994, al n. 7214 R.P.

### **LOTTO TREDICI – bene 13**

**Diritti pari alla piena proprietà di un terreno edificabile ubicato in Teramo (Te), Frazione Villa Falchini, Via Angelo Ceccarelli.** Il bene è distinto al Catasto Terreni del predetto Comune, al Foglio 23, Particella 52, seminativo, classe 3, superficie are 10 e ca 10, R.D. € 3,13 – R.A. € 3,39; Particella 56, seminativo irriguo, classe 2, superficie are 11 e ca 10, R.D. € 5,73 – R.A. € 5,45; Particella 186, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie h 1 are 52 e ca 90, R.D. € 71,07 – R.A. € 67,12; Particella 189, qualità seminativo, classe 3, superficie are 45 e ca 60, R.D. € 14,13 – R.A. € 15,31; Particella 191, fabbricato urbano da accertare, mq 32. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale ad eccezione della particella 191 censita “fabbricato urbano da accertare” in quanto non esistente. Trattasi di appezzamento di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo per una superficie complessiva di circa mq. 22002 ricadente per la maggiore consistenza in zona E agricola (per circa mq. 18116) e in minor parte in zona B3F zona di completamento nelle frazioni. In base al Piano Regolatore Generale Vigente, il lotto ricade per la maggiore consistenza in zona E2 - zone agricole normali, le destinazioni d'uso annesse e l'edificabilità in dette zone, sono normate dall'art. X.2 e X.3 delle N.T.A. e s.m.i. oltre alla L.R. n. 18/83 e del P.T.P. In parte ricadente anche in zona 2 del P.A.I. Per la restante parte, ricade in zona B3F zona di completamento e di integrazione urbana nelle frazioni, ed è soggetto a comparto. E' prevista l'edificazione con i seguenti indici: IF= 0,7 mc/mq Distanza dai confini = 0,5 H del fronte con minimo di 5ml VI = 1 Hmax = 8.50 ml R.c. = 40% almeno il 50% della sup. scoperta permeabile. Zona ricadente nell'art. 11 del PTP. L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene è pervenuto agli esecutati in virtù di successione del 1°.09.2016, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Teramo in data 7.04.2023, al n. 4368 R.P. In precedenza era pervenuto al dante causa per atto di divisione del 30.09.1994, trascritto a Teramo il 26.10.1994, al n. 7214 R.P.

**LOTTO UNO – bene 1: il prezzo base della vendita è di Euro 92.000,00;** l'offerta minima è pari ad Euro 69.000,00.

**LOTTO DUE – bene 10: il prezzo base della vendita è di Euro 39.000,00;** l'offerta minima è pari ad Euro 29.250,00.

**LOTTO TREDICI – bene 13: il prezzo base della vendita è di Euro 78.000,00;** l'offerta minima è pari ad Euro 58.500,00.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000/00** (Euro duemila/00) per il LOTTO 1 – bene 1 e per il LOTTO 13 – bene 13; ad **Euro 1.500/00** (Euro millecinquecento/00) per il LOTTO 2 – bene 10.

## DETERMINANO

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

### A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

#### 1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.**

## 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 ai sensi dell'art. 12, nn.ri 4 e 5, D.M. 32/2015 cit.;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un 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 (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN);
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) gli indirizzi previsti all'art. 12, nn.ri 4 o 5, D.M. n° 32/2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

### 3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

### 4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a "Tribunale di Teramo E.I. 147/2018", acceso presso la "Banca Popolare di Bari", Filiale di Teramo Centro (IBAN: IT67Y054241530000001000780) con causale "Asta"; la cauzione dovrà risultare accreditata entro le ore 9:00 del giorno fissato per la vendita ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del valore a base dell'esperimento d'asta, a pena di inammissibilità (cfr. pag. 2 ordinanza di vendita).

### 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 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.

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (cfr. art. 572 c.p.c.).

**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 (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (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 ed ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. anzidetto, 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. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;
4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

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

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

- A. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- B. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- C. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- D. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it), di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

### **RENDONO 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, purch  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 e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode proceder  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 generalit  del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

#### **AVVERTONO**

- I. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione pu , 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 pu  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;
- II. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita pu  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.;
- III. 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 ci  luogo, il giudice dichiarer , ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo;
- IV. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizier  ovvero continuer  le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

#### **INFORMANO**

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalit  di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonch  assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonch  dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;
- che la presente procedura   stata pubblicata sul PVP.

\* \* \* \* \*

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **LOTTO UNO – Bene 1**

**Diritti pari alla piena propriet  di un terreno edificabile ubicato in Campi (Te), Frazione La Traversa, S.P. n. 262.** Il bene   distinto al Catasto Terreni del predetto Comune, al Foglio 57, Particella 507, qualit  seminativo, classe 2, superficie are 12 e ca 30, R.D.   4,45 – R.A.   4,45; Particella 508, qualit  seminativo, classe 2, superficie are 2 e ca 85, R.D.   1,03 – R.A.   1,03; Particella 509, qualit  seminativo, classe 2, superficie are 7 e ca 55, R.D.   2,73 – R.A.   2,73;

Particella 510, qualità seminativo, classe 2, superficie are 7 e ca 55, R.D. € 2,73 – R.A. € 2,73;  
Particella 511, qualità seminativo, classe 2, superficie are 8 e ca 50, R.D. € 3,07 – R.A. € 3,07;  
Particella 512, qualità seminativo, classe 2, superficie are 9 e ca 40, R.D. € 3,40 – R.A. € 3,40;  
Particella 513, qualità seminativo, classe 2, superficie are 3 e ca 20, R.D. € 1,16 – R.A. € 1,16;  
Particella 514, qualità seminativo, classe 2, superficie are 7 e ca 55, R.D. € 2,73 – R.A. € 2,73;  
Particella 515, qualità seminativo, classe 2, superficie are 7 e ca 55, R.D. € 2,73 – R.A. € 2,73;  
Particella 516, qualità seminativo, classe 2, superficie are 8 e ca 50, R.D. € 3,07 – R.A. € 3,07;  
Particella 517, qualità seminativo, classe 2, superficie are 9 e ca 15, R.D. € 3,31 – R.A. € 3,31.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale. Il lotto in questione è composto da un'area edificabile (soggetta a convenzione edilizia) costituita da sei lotti edificabili oltre aree a verde e parcheggi per un totale di circa mq. 8410. Il terreno risulta accorpato, pianeggiante, già suddiviso in lotti, avente doppio accesso dalla Strada Comunale Frazione La Traversa (esistente) e dalla S.P. n. 262 (da realizzare). Il bene è libero.

Il bene è pervenuto agli esecutati in virtù di successione del 1°.09.2016, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Teramo in data 7.04.2023, al n. 4368 R.P. In precedenza era pervenuto al dante causa per atto di divisione del 30.09.1994, trascritto a Teramo il 26.10.1994, al n. 7214 R.P.

#### **LOTTO DUE – Bene 10**

**Diritti pari alla piena proprietà di un terreno edificabile ubicato in Campli (Te), Frazione La Traversa, S.P. n. 262.** Il bene è distinto al Catasto Terreni del predetto Comune, al Foglio 57, Particella 146, qualità incolto produttivo, superficie are 1 e ca 40, R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01; Particella 362, qualità seminativo, classe 2, superficie are 73 e ca 50, R.D. € 26,57 – R.A. € 26,57; Particella 375, qualità incolto produttivo, superficie are 20 e ca 90, R.D. € 0,22 – R.A. € 0,11.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale. Il lotto in questione è composto da un terreno edificabile di circa 9580 mq., pianeggiante ed incolto, con accesso dalla S.P. n. 262. Sul lotto insiste una servitù di acquedotto, trascritta a Teramo il 5.09.1988 al n. 6360 di formalità. La vendita del bene non è soggetta IVA. Il bene è libero.

Il bene è pervenuto agli esecutati in virtù di successione del 1°.09.2016, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Teramo in data 7.04.2023, al n. 4368 R.P. In precedenza era pervenuto al dante causa per atto di divisione del 30.09.1994, trascritto a Teramo il 26.10.1994, al n. 7214 R.P.

#### **LOTTO TREDICI – bene 13**

**Diritti pari alla piena proprietà di un terreno edificabile ubicato in Teramo (Te), Frazione Villa Falchini, Via Angelo Ceccarelli.** Il bene è distinto al Catasto Terreni del predetto Comune, al Foglio 23, Particella 52, seminativo, classe 3, superficie are 10 e ca 10, R.D. € 3,13 – R.A. € 3,39; Particella 56, seminativo irriguo, classe 2, superficie are 11 e ca 10, R.D. € 5,73 – R.A. € 5,45; Particella 186, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie h 1 are 52 e ca 90, R.D. € 71,07 – R.A. € 67,12; Particella 189, qualità seminativo, classe 3, superficie are 45 e ca 60, R.D. € 14,13 – R.A. € 15,31; Particella 191, fabbricato urbano da accertare, mq 32. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale ad eccezione della particella 191 censita "fabbricato urbano da accertare" in quanto non esistente. Trattasi di appezzamento di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo per una superficie complessiva di circa mq. 22002 ricadente per la maggiore consistenza in zona E agricola (per circa mq. 18116) e in minor parte in zona B3F zona di completamento nelle frazioni. L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo. Il bene è pervenuto agli esecutati in virtù di successione del 1°.09.2016, la cui accettazione tacita di eredità

è stata trascritta a Teramo in data 7.04.2023, al n. 4368 R.P. In precedenza era pervenuto al dante causa per atto di divisione del 30.09.1994, trascritto a Teramo il 26.10.1994, al n. 7214 R.P.

I Professionisti delegati sono anche Custodi.

Il C.T.U. è il Geom. Pasquale Noli, con studio in 64100 Teramo (Te), Via Torre Bruciata n. 3; cellulare 3494444990; pec: pasquale.noli@geopec.it; email: studiotecnico@pasqualenoli.it.

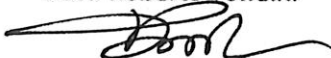
\*\*\*\*\*

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., stante quanto disposto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 09.10.2018, il professionista delegato, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederà ad acquisire, ove non in atti, la certificazione/attestato di qualificazione energetica. I relativi costi saranno posti a carico dell'aggiudicatario il quale, altresì, rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. N. 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni. Da ultimo l'aggiudicatario dovrà redigere la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 585, 4° comma c.p.c. e art. 22 D. Lgs. 21/11/2007 n. 231.

Teramo, il 08.10.2024

I Professionisti Delegati

Dott. Roberto Tondini



Avv. Stefano Ciampini

