



TRIBUNALE DI TERAMO

Giudizio N° 350/2022 R.A.C.

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato e Custode, Avv. Francesco Paolo Foresta, con studio in Teramo alla Via Giuseppe Bonolis n° 3, delegato dal Giudice (designato alla trattazione del giudizio iscritto al n° 350/2022 R.A.C. presso il Tribunale di Teramo) al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all'intestato procedimento,

- 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;
- visto il provvedimento di delega emesso dal Giudice con ordinanza del 22 Novembre 2023 nel procedimento iscritto al n° 350/2022 R.A.C.;
- rilevato che trattasi di giudizio di divisione c.d. "endoesecutivo", intrapreso a seguito di ordinanza emessa in data 24 Novembre 2021 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo in seno al procedimento ivi iscritto al n° 115/2019 R.E.;
- considerato che, allo stato, non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., escludendo sin d'ora la fissazione di nuove vendite con incanto;
- accertata la corrispondenza tra i diritti dei dividendi in atti indicati e quelli risultanti dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati negli atti di causa e quelli risultanti dalla documentazione;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni oggetto di divisione;
- visti il verbale dell'incontro del 17 Dicembre 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);
- vista la circolare dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e delle Procedure Concorsuali del 13 Aprile 2021;
- vista l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice del Tribunale di Teramo in data 22 Novembre 2023 con cui viene nominato il gestore della presente "vendita telematica asincrona";
- considerati gli esiti dei primi tre esperimenti d'asta tenutisi in date 8 Maggio 2024, 31 Luglio 2024 e 16 Ottobre 2024, ove vi è stata diserzione per mancanza di offerenti;

RENDE NOTO

che tramite il portale internet del gestore della vendita www.astegiudiziarie.it, il giorno **8 Gennaio 2025**, alle ore **11,00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

degli immobili in calce descritti:

LOTTO UNICO

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ (1/1) SU VILLINO PER CIVILE ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE ED AREA PERTINENZIALE ANNESSA IN CONTROGUERRA (TE) ALLA CONTRADA PIGNOTTO.

Si tratta di un fabbricato al grezzo in sufficiente stato di conservazione, composto da un livello seminterrato (a destinazione garage e fondaci) e due livelli fuori terra, oltre ad area cortiliva esterna, per una superficie commerciale complessiva di mq 498,39; il tutto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Controguerra al fg. 15, p.lla 465, Cat. F/1 (consistenza mq. 600) ed in NCT al fg. 15, p.lla 231, semin. arb., classe 3, ha 00, are 05, ca 10, RD € 2,77, RA € 2,37, p.lla 354, semin. arb., classe 3, ha 00, are 01, ca 50, RD € 0,81, RA € 0,70 e 465, Ente Urbano, ha 00, are 06, ca 00.

Il lotto, per come individuato nell'elaborato agli atti della procedura, è posizionato in una zona semicentrale del comune di Controguerra, a circa 2 km dal centro abitato del suddetto Comune e a circa 3 Km. dalla S.S. 259.

Prezzo base d'asta: € 86.062,50

Offerta minima per la partecipazione: € 64.546,88

Rialzo minimo: € 2.000,00

DETERMINA

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

A) **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

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

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

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

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al

comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione 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;**
- **come espressamente previsto nell'ordinanza di vendita, al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.; ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.**

2)CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo; 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 simile) 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) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3)DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

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

4)MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a "Tribunale di Teramo", acceso presso

la "Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella SCARL" (IBAN: IT22P0847315302000000154085) con causale "Asta"; la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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 sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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 massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta;
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.
 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. 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), viene determinato nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio ed impregiudicato il diritto alla restituzione di importi eventualmente versati in eccedenza.
 5. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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 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 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, 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, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie 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 procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- g) che maggiori informazioni possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo;
4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ (1/1) SU VILLINO PER CIVILE ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE ED AREA PERTINENZIALE ANNESSA IN CONTROGUERRA (TE) ALLA CONTRADA PIGNOTTO. Si tratta di un fabbricato al grezzo in sufficiente stato di conservazione, composto da un livello seminterrato (a destinazione

garage e fondaci) e due livelli fuori terra, oltre ad area cortiliva esterna, per una superficie commerciale complessiva di mq 498,39; il tutto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Controguerra al fg. 15, p.lla 465, Cat. F/1 (consistenza mq. 600) ed in NCT al fg. 15, p.lla 231, semin. arb., classe 3, ha 00, are 05, ca 10, RD € 2,77, RA € 2,37, p.lla 354, semin. arb., classe 3, ha 00, are 01, ca 50, RD € 0,81, RA € 0,70 e 465, Ente Urbano, ha 00, are 06, ca 00.

Il lotto, per come individuato nell'elaborato agli atti della procedura, è posizionato in una zona semicentrale del comune di Controguerra, a circa 2 km dal centro abitato del suddetto Comune e a circa 3 Km. dalla S.P. 259.

La superficie convenzionale complessiva del lotto è così suddivisa:

| | | |
|-----------------------------|-----|----------|
| Autorimessa/Fondaci | mq. | 145,97 |
| Primo livello fuori terra | mq. | 128,88 |
| Secondo livello fuori terra | mq. | 123,00 |
| Area cortiliva | mq. | 1.060,00 |
| Balcone | mq. | 43,02 |

L'edificio è in corso di costruzione; la struttura è realizzata con fondazione e pilastri in c.a. e solai intermedi e di copertura a falde, in latero cemento, con tamponature in laterizio; la struttura è allo stato grezzo ed è priva di tutti gli impianti, delle finiture interne ed esterne, degli infissi interni ed esterni e di tutte le coibentazioni ed impermeabilizzazioni dei solai di copertura e delle pareti disperdenti. Esposizione su quattro lati (Nord, Sud, Est ed Ovest).

Si precisa che le destinazioni sopra indicate e rappresentate nei grafici di progetto sono indicative in quanto desunte in parte dal progetto approvato ed in parte dallo stato dei luoghi.

La situazione urbanistico/edilizia dei beni è la seguente:

- la costruzione del fabbricato sopra descritto (non ultimato) non è antecedente al 01/09/1967;
- il medesimo risulta regolare ai sensi della L. n° 48/1985;
- non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri;
- non sono presenti diritti demaniali o usi civici;
- non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Quanto ai titoli edilizi, il fabbricato sopra descritto e allo stato non ultimato è stato edificato con permesso di costruire n. 2 del 13 Gennaio 2010.

In ordine alle certificazioni energetiche ed alle dichiarazioni di conformità, si specifica che:

- non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE);
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'edificio in costruzione, rispetto allo stato assentito, presenta delle difformità in relazione alle aperture esterne, alla sagoma del fabbricato, alle tramezzature ed alle aperture interne.

Non sono riscontrabili, in considerazione dello stato grezzo del fabbricato, eventuali difformità inerenti le destinazioni d'uso.

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Controguerra il 23 Gennaio 2024, prot. n° 547 (agli atti della procedura), i terreni staggiati, rispetto alle previsioni del P.R.E., hanno le seguenti destinazioni:

| FOGLIO | NUMERO | RICADE | STRUMENTO | ZONA |
|--------|--------|--------|-----------|----------|
| 15 | 231 | 37,9% | PRE | ART. 16C |
| | | 4,3% | PRE | ART. 25A |
| | | 57,8% | PRE | ART. 26A |
| 15 | 354 | 34,7% | PRE | ART. 25A |
| | | 65,3% | PRE | ART. 26A |
| 15 | 465 | 97,1% | PRE | ART. 16C |
| | | 2,9% | PRE | ART. 25A |

Strumento PRE: Piano Regolatore Esecutivo

Zona Art.16C: Articolo 16-C N.T.A.;

Nuclei di completamento estensivo extraurbani:

Riguarda le zone già urbanizzate quasi completamente insediate.

In tali zone è predominante la presenza di edifici singoli mono o plurifamiliari, che hanno già, definito l'assetto complessivo delle località stesse con destinazione residenziale e attività varie di servizio complementari alla residenza.

Gli interventi edificatori consentiti sono:

- Demolizione,
- Ricostruzione,
- Ristrutturazione,
- Ampliamento,
- Nuove edificazione

Sono regolati dai seguenti parametri edilizi:

- $U_f = 0,30$, mq/mq;
- Distacco tra edifici m 10,00;
- Distacco dai confini m 5,00;
- Indice visuale libera 0,50 m/m;
- Distacco dai cigli stradali = m. 5,00
- Distacchi dai confini urbanistici = m. 5,00
- H massima = m 7,50.

Gli interventi possono avvenire per singola proprietà oppure unitariamente ed estesi a più proprietà limitrofe quando si vuole rideterminare un nuovo organismo edilizio e particellare. Per gli edifici esistenti, ad un piano (terra o rialzato) regolarmente autorizzati o condonati, è ammessa la sopraelevazione (per massimo un piano), in deroga ai parametri edilizi sopra stabiliti.

È ammessa inoltre previo consenso del proprietario confinante la costruzione a confine o a distanza inferiore di quella stabilita dai confini di proprietà.

In tal ultimo caso resta ferma comunque la distanza di m 10 tra edifici e pertanto il confinante deve assumere tale impegno per sé e successori nelle forme stabilite dalla legge.

Negli edifici esistenti, sprovvisti di un garage è consentito la costruzione in laterizio di un box per posto macchina delle dimensioni di m. 2,50 x 5,00 x 2,20, nella parte posteriore all'edificio in aderenza col confinante previa autorizzazione mediante scrittura privata con firma autenticata.

Usi previsti:

- (U.1) Abitazioni
- (U.2) Abitazioni ricettive
- (U.4) Attività commerciali di dettaglio
- (U.5) Attività commerciali complementari
- (U.7) Pubblici esercizi
- (U.11) Piccoli uffici e studi professionali
- (U.14) Servizi per l'industria
- (U.17) Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente

Per gli interventi di risanamento, ammodernamento ed adeguamento degli edifici esistenti per far fronte alle esigenze elementari dell'abitazione, è consentito in conformità al C.C. un premio di Su da utilizzare "una tantum" in ragione dei seguenti parametri:

- 100% della superficie utile esistente per gli edifici con Su inferiore a 100 mq;
- 50% della superficie utile esistente per gli edifici con Su inferiore a 150 mq;
- 30% della superficie utile esistente per gli edifici con Su inferiore a 200 mq;

Il premio suddetto non può interessare i piani superiori al 2°; il premio può introdurre al massimo un solo nuovo piano.

Per le attività artigianali esistenti, al fine di un adeguamento igienico sanitario e funzionale è ammesso un premio di superficie "Una tantum" pari al 30% della Su esistente. Gli interventi "Una tantum", demolizione e ricostruzione si attuano in deroga ai parametri del presente articolo.

L'applicazione della "una tantum" sugli edifici esistenti esclude la possibilità di ricorrere anche all'applicazione degli indici stabiliti dal Piano, per l'area.

Strumento PRE: Piano Regolatore Esecutivo

Zona Art.25A: Articolo 25-A N.T.A.;

Zone di verde di arredo e di rispetto:

Sono costituite da aree a localizzazione prevalentemente allineata lungo la viabilità di Piano e sono destinate al rispetto degli assi viari e all'arredo urbano.

Dette aree non sono computate ai fini del calcolo degli standard di legge.

In tali aree sono ammessi interventi per il potenziamento ed il mantenimento della vegetazione esistente o alla loro realizzazione con relativi impianti ed opere necessarie all'uso.

In tali aree è vietata qualsiasi edificazione o installazione di manufatti anche amovibili, fatta eccezione per elementi

minori di arredo urbano e la realizzazione di impianti di distribuzione del carburante con le prescrizioni di cui alle presenti norme

Strumento PRE: Piano Regolatore Esecutivo

Zona Art.26A: Articolo 26-A N.T.A.;

Rispetto stradale:

La zona di rispetto stradale è destinata all'ampliamento delle strade esistenti e alla protezione della rete stradale nei confronti della edificazione e viceversa. La stessa interessa sia ambiti urbani che extra urbani.

La zona vincolata è in parte indicata sulle cartografie del Piano; dove non indicata la zona si intende automaticamente delimitata sulla base del D.L. 1404 del 1-4-1968 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo la classificazione delle strade così come esistenti o come previste dal Piano.

In tale zona sono escluse nuove costruzioni, fermo restando la possibilità del recupero degli edifici esistenti con incrementi una tantum, secondo quanto previsto dall'art. 16-A delle presenti norme.

La nuova edificazione dovrà essere realizzata sul retro dell'edificio esistente, o in allineamento all'esistente senza diminuire il distacco esistente dalla strada.

Gli interventi di ampliamento su edifici isolati ricadenti sulle fasce di rispetto stradale, qualora siano possibili, dovranno

essere realizzati non frontistanti.

Relativamente alle fasce di protezione del nastro stradale, nelle zone indicate nella VARIANTE GENERALE AL P.R.E. come inerenti il "tessuto urbano esistente" è possibile l'edificazione in allineamento ad edifici esistenti. Deve comunque essere garantita, relativamente alle nuove edificazioni, la distanza minima assoluta di ml 20,00 dal ciglio della strada. Le zone di rispetto stradali sono considerate zone pubbliche e come tali espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere alla ristrutturazione e ampliamento dell'impianto viario esistente, che può prevedere anche la ubicazione laterale di parcheggi pubblici di urbanizzazioni secondarie.

Sono ammesse nelle zone di rispetto stradale, opere murarie per la sistemazione di accessi, nonché l'insediamento di stazioni di servizio e rifornimento carburante nel rispetto delle normative vigenti e dietro stipula di specifica convenzione con il Comune, dove il richiedente si impegna allo spostamento dell'impianto in caso di necessità di allargamento della sede stradale.

Tali interventi sono altresì ammessi nelle "zone di verde di arredo e di rispetto" di cui all'art. 25 - A delle presenti norme.

I parametri per la edificazione delle costruzioni per distribuzione di carburante e per servizi della viabilità (uso U.31) sono i seguenti:

- $U_f = 0,20$ mq/mq
- Distacchi dai confini = ml 3,00
- Distacco tra edifici interni = ml 6,00
- Distacchi dai cigli stradali ml = 10,00
- H max = ml 5,00.

Le zone di rispetto stradale antistanti aree a destinazione agricola si sovrappongono alla classificazione di zona agricola e come tale la relativa area può essere utilizzata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi urbanistici.

Della variante generale al P.R.E. adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 01 del 27.02.2003, definitivamente approvata dal Consiglio Comunale con delibera n° 15 del 28.09.2004, pubblicata sul Bura n. 33 del 10.11.2004, e successiva variante alle NTA adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 18/09/2013 e approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 21/02/2020.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 29/01/2021, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la variante

alle NTA del P.R.E.; con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 23/09/2022, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la variante alle NTA del P.R.E.;

Si precisa:

- Che parte del territorio comunale è soggetto alle norme di salvaguardia contenute nel Piano Stralcio "Difesa Alluvioni – Fenomeni Gravitativi – Processi Erosivi", adottato con atto di Giunta Regionale n. 1386 del 29.12.2004, pubblicata sul BURA n. 8 del 04.02.2005, alle norme contenute nel piano stralcio del bacino del fiume Tronto pubblicato sul BURA n.5 del 21.01.2009.
- Che con atto di CC n° 10 del 03.03.2011, sono stati adottati gli art. n° 34-B e 34-C delle N.T.A., con i quali sono individuate le aree agricole idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra e gli impianti ad energia solare sugli edifici;
- Che il terreno agricole è soggetto alle norme contenute nella L.R. n° 24 del 28.04.2014;

I beni costituenti il lotto posto in vendita sono pervenuti ai condividenti in virtù di atto di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Biagio Ciampini in data 24 Novembre 2008, rep. n° 230566 e racc. n° 51024, trascritto a Teramo il 1° Dicembre 2008 ai nn.ri 20876 Reg. Gen. e 12841 Reg. Part.

In ordine al cespite identificato in NCEU al fg. 15, p.lla 465, scaturito dalla p.lla 112, che costituiva l'area annessa e pertinenziale di un fabbricato costituito da due subalterni, di cui:

- il sub 2 era pervenuto ai danti causa dei condividenti con atto di compravendita per Notar Ennio Vincenti del 31 Agosto 1977, rep. n° 13132, trascritto a Teramo il 29 Settembre 1977 al n° 5478 Reg. Part. e successivo atto di divisione rogato dal Notaio F. Barmann in data 12 Giugno 1987, rep. n° 8652, trascritto a Teramo il 2 Luglio 1987 al n° 4267 Reg. Part.;
- il sub 1 era pervenuto ai danti causa dei condividenti giusta decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Teramo il 25 Gennaio 2005, rep. n° 1236, trascritto a Teramo il 26 Gennaio 2005 al n° 834 Reg. Part., e con atto di compravendita per Notar Ennio Vincenti del 31 Agosto 1977, rep. n° 13132, trascritto a Teramo il 29 Settembre 1977 al n° 5478 Reg. Part. e successivo atto di divisione rogato dal Notaio F. Barmann in data 12 Giugno 1987, rep. n° 8652, trascritto a Teramo il 2 Luglio 1987 al n° 4267 Reg. Part..

In ordine ai cespiti identificati in NCT al fg. 15, p.lle 354 e 231, i danti causa dei condividenti, nell'atto di compravendita sopra descritto, hanno dichiarato di averne acquisito titolo ai sensi dell'art. 1158 Cod. Civ., con ogni conseguenza di legge.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente bando, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito www.fallimentieaste.it, e sul portale delle vendite pubbliche.

Lo scrivente delegato alla vendita è anche custode dei beni oggetto della medesima.

Il C.T.U. è il Geom. Francesco Gatti, con studio in Campli (TE) alla Via Mirabili n° 15 – F.ne Sant'Onofrio (tel.: 340 2330793 - indirizzo di posta elettronica certificata: francesco.gatti@geopec.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'III.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 ed ove necessario avendo riguardo alla natura dell'immobile, 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.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c., le eventuali spese condominiali graveranno sull'aggiudicatario per l'anno in corso e per l'anno antecedente al decreto di trasferimento.

Il numero di inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ove sono pubblicati il presente avviso e tutta la documentazione di riferimento qui richiamata è 4265367.

Teramo, lì 17 Ottobre 2024

**Il professionista delegato e custode
Avv. Francesco Paolo Foresta**