

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO  
G.E. DOTT. FLAVIO CONCIATORI  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 206/2014 R.G.E  
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI  
VI° ESPERIMENTO

I sottoscritti avv. Luana Di Francesco, avv. Roberta Castorani, avv. Carla Gatti, dott. Giacomo Di Matteo e dott. Antonio Galli, con studio rispettivamente in Teramo (TE) Via Guido II n. 1, Teramo (TE) – Corso Cerulli n. 31, Martinsicuro/Villa Rosa (TE) Via Segantini n. 16, Roseto degli Abruzzi (TE) Via Scipione l'Africano n. 1 e Nereto (TE) Via Roma n. 132, delegati dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all'intestata procedura esecutiva n. 206/2014 R.G.E.; Vista l'ordinanza di vendita emessa dal G.E. in data 10/02/2016, il Decreto del G.E. del 23/10/2020, l'ordinanza di vendita del 23.11.2023, il Decreto del G.E. del 09/03/2024, l'Ordinanza di vendita del 13.09.2024,

**AVVISANO CHE**

tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie In Linea SPA il giorno **18.12.2024 alle ore 10,00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA dei seguenti beni:

**Lotto N° 1:**

BENE 1: – piena ed intera proprietà (1/1) di: Locale commerciale ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5. Il Locale commerciale è ubicato al piano seminterrato ed è composto da un unico locale, per una superficie complessiva lorda di circa 970,00 mq; confina a giro in senso orario con locale 2 (sub 6) al piano seminterrato, vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), muro controterra, vano scala semicircolare esterna (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), muro controterra, salvo altri e/o variati; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139 (ex p.lla 30) sub 14, cat. D/8, rendita 7.182,00 €. Il bene pignorato consiste in un unico locale al piano seminterrato con pareti controterra ed accessibile dall'esterno, sul lato sud, attraverso due rampe; internamente è collegato agli altri locali dal vano scivolo interno e dal vano scala semicircolare. È adibito a magazzino con destinazione d'uso di locale commerciale. La pavimentazione è in calcestruzzo al quarzo, le pareti sono in parte in cemento armato a vista, in parte in laterizio e cartongesso. Sono presenti bocche di lupo con infissi in alluminio sul lato ovest e porte di accesso antipanico sul lato sud. È presente la struttura di controsoffittatura a cui mancano diversi pannelli. La superficie totale lorda è di circa 970 mq e l'altezza interna è di circa 4,00 m. Gli Impianti elettrico, idrico e termico sono da revisionare. Esternamente è annessa un'area pertinenziale di circa 12.500 mq adibita in parte a parcheggio sul lato nord, pavimentata in calcestruzzo finito al quarzo e fornita di impianto di illuminazione, ed in parte, sui restanti lati, alla movimentazione di merci, di cui una porzione è pavimentata in calcestruzzo e l'altra è lasciata a vegetazione e ghiaia, oltre a beni comuni non censibili.

STATO DI OCCUPAZIONE: Immobile libero con presenza di beni mobili all'interno.

Per le caratteristiche dell'immobile, le difformità, le formalità pregiudizievoli, la regolarità edilizia e urbanistica e quant'altro, si fa riferimento alla relazione di consulenza tecnica e successiva integrazione dell'Ing. Federica Ruggieri il cui contenuto è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 100.000,00.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base euro 75.000,00

Le offerte in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00

**Lotto N° 3:**

BENE 3: – piena ed intera proprietà (1/1) di: Locale commerciale ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5. Il Locale commerciale è ubicato al piano terra ed è composto da un unico locale, per una superficie complessiva lorda di circa 1280,00 mq; confina a

giro in senso orario con area esterna (sub 13 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 2 (sub 24) al piano terra, vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala semicircolare esterna e atrio d'ingresso (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), salvo altri e/o variati; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139 (ex p.lla 30) sub 22, cat. D/8, rendita 12.390,00 €. Il bene pignorato consiste in un locale al piano terra, accessibile dall'esterno, sul lato nord, direttamente dall'area parcheggio; internamente è collegato agli altri locali dal vano scivolo interno e dal vano scala semicircolare. È adibito a supermercato ed ha la destinazione d'uso di locale commerciale. La pavimentazione è in gres porcellanato, i pilastri sono rivestiti, le pareti, in parte in laterizio e cartongesso, sono intonacate, sono presenti pareti finestrate con infissi in alluminio sul lato nord e porte di accesso antipanico sul lato ovest. È presente un vano macelleria realizzato in cartongesso. La superficie totale lorda è di circa 1280 mq e l'altezza interna netta, sotto la controsoffittatura, è di circa 3,40 m. Gli Impianti elettrico, idrico e termico sono da revisionare. Esternamente è annessa un'area pertinenziale di circa 12.500 mq adibita in parte a parcheggio sul lato nord, pavimentata in calcestruzzo finito al quarzo e fornita di impianto di illuminazione, ed in parte, sui restanti lati, alla movimentazione di merci, di cui una porzione è pavimentata in calcestruzzo e l'altra è lasciata a vegetazione e ghiaia, oltre a beni comuni non censibili.

STATO DI OCCUPAZIONE: Immobile libero con presenza di beni mobili all'interno.

Per le caratteristiche dell'immobile, le difformità, le formalità pregiudizievoli, la regolarità edilizia e urbanistica e quant'altro, si fa riferimento alla relazione di consulenza tecnica e successiva integrazione dell'Ing. Federica Ruggieri il cui contenuto è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso. PREZZO BASE D'ASTA Euro 184.000,00

Offerta minima pari al 75% del prezzo base Euro 138.000,00

Le offerte in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00.

#### **Lotto N° 5:**

BENE 5: – piena ed intera proprietà (1/1) di: Locale commerciale con annesso lastrico solare, ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5. Il Locale commerciale è ubicato al piano primo ed è composto da due locali indipendenti, ad esso è annesso il sovrastante lastrico solare, per una superficie complessiva lorda di circa (1170,00 + 1375,00) mq; il locale al piano primo confina a giro in senso orario con locale 2 (sub 18) al piano primo, vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala semicircolare esterna e atrio d'ingresso (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), salvo altri e/o variati; il lastrico solare (sub 17) confina a giro in senso orario con lastrico solare (sub 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala semicircolare esterna e accesso comune (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), salvo altri e/o variati; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139 (ex p.lla 30) sub 16, cat. D/8, rendita 11.410,00 € e sub 17, cat. L, consistenza 1360 mq. Il bene pignorato consiste in un locale al piano primo diviso mediante parete in cartongesso in due vani distinti non collegati tra loro; il primo è accessibile dall'esterno, sul lato nord, mediante il vano scala semicircolare, il secondo, sul lato nord-ovest, mediante scivolo esterno carrabile ad uso esclusivo, direttamente dall'area parcheggio; internamente è collegato agli altri locali dal vano scivolo interno. È adibito in parte a locale commerciale in parte a magazzino ed ha la destinazione d'uso di locale commerciale. La pavimentazione è in gres porcellanato, i pilastri sono rivestiti, le pareti, in laterizio e cartongesso, sono intonacate, sono presenti pareti finestrate con infissi in alluminio sul lato nord e porte di accesso antipanico sul lato ovest. La superficie totale lorda è di circa 1170 mq e l'altezza interna, sotto la controsoffittatura, è di circa 3,60 m. È annesso un ballatoio esterno di circa 2,00 m di larghezza lungo tutta la parete ovest. Il lastrico solare, corrispondente al bene in oggetto, è realizzato con finitura ad impermeabilizzazione a vista, sono presenti pilastri di altezza di circa 2,80 m. Gli Impianti elettrico, idrico e termico sono da revisionare. Esternamente è annessa un'area pertinenziale di circa 12.500 mq adibita in parte a parcheggio sul lato nord, pavimentata in calcestruzzo finito al quarzo e fornita

di impianto di illuminazione, ed in parte, sui restanti lati, alla movimentazione di merci, di cui una porzione è pavimentata in calcestruzzo e l'altra è lasciata a vegetazione e ghiaia, oltre a beni comuni non censibili.

STATO DI OCCUPAZIONE: Immobile occupato *sine titulo*.

Per le caratteristiche dell'immobile, le difformità, le formalità pregiudizievoli, la regolarità edilizia e urbanistica e quant'altro, si fa riferimento alla relazione di consulenza tecnica e successiva integrazione dell'Ing. Federica Ruggieri il cui contenuto è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 200.000,00.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base euro 150.000,00

Le offerte in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00.

#### **Lotto N° 6:**

BENE 6: – piena ed intera proprietà (1/1) di: Locale commerciale con annesso lastrico solare, ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5. Il Locale commerciale è ubicato al piano primo ed è composto da un locale esposizione con uffici, bagni e spogliatoi ed un locale indipendente accessibile dall'esterno, ad esso è annesso il sovrastante lastrico solare per una superficie complessiva lorda di circa (2200,00 + 2130,00) mq; il locale al piano primo confina a giro in senso orario con accesso comune (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 1 (sub 16) al piano primo, salvo altri e/o variati; il lastrico solare (sub 19) confina a giro in senso orario con accesso comune (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala e centrale termica al Terrazzo (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), lastrico solare (sub 17), salvo altri e/o variati; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139 (ex p.lla 30) sub 18, cat. D/8, rendita 19.300,00 € e sub 19, cat. L, consistenza 2160 mq. Il bene pignorato consiste in un locale al piano primo, accessibile dall'esterno, sul lato nord attraverso scala semicircolare e sul lato est attraverso la scala esterna; internamente è collegato agli altri locali dal vano scivolo interno. È adibito in gran parte a locale esposizione ed ha la destinazione d'uso di locale commerciale. Sul lato sud sono stati realizzati locali ufficio - spogliatoi – wc, locali ufficio accessibili direttamente ed esclusivamente dall'esterno sul lato sud-est, adibiti ad appartamento. La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti, in laterizio e cartongesso, sono intonacate, sono presenti pareti finestrate con infissi in alluminio sul lato nord-est e porte di accesso antipanico sul lato est. La superficie totale lorda è di circa 2200 mq e l'altezza interna, sotto la controsoffittatura, è di circa 3,20 m. I Lastrico solare, corrispondente al bene in oggetto, è realizzato con finitura ad impermeabilizzazione a vista, sono presenti pilastri di altezza di circa 2,80 m. Gli Impianti elettrico, idrico e termico sono da revisionare. Esternamente è annessa un'area pertinenziale di circa 12.500 mq adibita in parte a parcheggio sul lato nord, pavimentata in calcestruzzo finito al quarzo e fornita di impianto di illuminazione, ed in parte, sui restanti lati, alla movimentazione di merci, di cui una porzione è pavimentata in calcestruzzo e l'altra è lasciata a vegetazione e ghiaia, oltre a beni comuni non censibili.

STATO DI OCCUPAZIONE: Immobile libero con presenza di beni mobili all'interno.

Per le caratteristiche dell'immobile, le difformità, le formalità pregiudizievoli, la regolarità edilizia e urbanistica e quant'altro, si fa riferimento alla relazione di consulenza tecnica e successiva integrazione dell'Ing. Federica Ruggieri il cui contenuto è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 350.000,00.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base Euro 262.500,00

Le offerte in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00.

\*\*\*

Custodi dei beni sono i Professionisti Delegati:

- Avv. Luana Di Francesco – Via Guido II – 64100 Teramo (TE) – Tel. 0861/243704 – [avvluanadifrancesco@gmail.it](mailto:avvluanadifrancesco@gmail.it);
- Avv. Roberta Castorani – Corso Cerulli n. 31 – 64100 Teramo (TE) - Tel. 0861/247345 – [robertacastorani@hotmail.it](mailto:robertacastorani@hotmail.it);
- Avv. Carla Gatti – Via Segantini n. 16 – 64014 Martinsicuro/Villa Rosa (TE) – Tel. 347/7962579 – [avv.carlagatti@gmail.com](mailto:avv.carlagatti@gmail.com);
- Dott. Giacomo Di Matteo – Via Scipione l’Africano n. 1 – 64026 Roseto degli Abruzzi (TE) – Tel. 085/8930488 - [giacomo@gmgcommercialisti.it](mailto:giacomo@gmgcommercialisti.it)
- Dott. Antonio Galli – Via Roma n. 132 – 64015 Nereto (TE) – Tel. 331/3247151 - [antoniogalli69@gmail.com](mailto:antoniogalli69@gmail.com).

#### ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non sussiste alcuna documentazione sulla certificazione energetica degli immobili. Le spese per dotare gli stessi del certificato APE sono a carico dell’acquirente; esso dovrà essere consegnato prima dell’emissione del Decreto di Trasferimento.

#### VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli si fa riferimento alla relazione di consulenza tecnica dell’Ing. Federica Ruggieri il cui contenuto è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso.

#### AVVERTENZA

Per la estesa informativa è necessario prendere conoscenza dei contenuti tutti dell’elaborato peritale e successiva integrazione. Nell’elaborato peritale e successiva integrazione si rinvencono fra le altre, le informazioni riguardanti: provenienze ventennali; normativa urbanistica; regolarità edilizia; precisazioni.

#### D E T E R M I N A

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

#### [A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

##### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n.32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano, entro le ore 23:59 del 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 dell’art. 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

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. 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. 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.

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.

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. 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

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). 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. 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. 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

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. 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. 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). 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

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. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente. L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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: 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). Si precisa che l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rapp.te della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni prima o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 co. II c.p.c. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerta è presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi, ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulterà l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. 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; 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 valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita; 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 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; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; 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 10 giorni, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato; 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, procedura esecutiva immobiliare n. 206/2014 R.G.E.I., acceso presso la Banca BPER, filiale di Teramo (TE) Piazza Cellini n. 5, IBAN: IT36P 05387 15300 0000 0241 4028 con causale "Asta"; la cauzione, fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.

### 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 della cauzione e delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata 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'ORDINANZA 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 provvisoriamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. 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.

In caso di gara i rilanci dovranno essere di importo non inferiore a:

Lotto 1: euro 2000,00 o multipli;

Lotto 3: euro 2.000,00 o multipli;

Lotto 5: euro 2.000,00 o multipli;

Lotto 6: euro 2.000,00 o multipli;

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara; i rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita;

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

#### **9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti 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**

salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora

sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (soggetto a sospensione nel periodo feriale); qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; 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 terzo 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; l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione versata), dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 (cento venti) dalla data di aggiudicazione provvisoria, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art.41 TUB), che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato. L'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali (ivi compresa l'IVA ove dovuta) e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli oneri relativi alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzioni (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura del professionista delegato:

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

#### R E N D E N O T O

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; 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; 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; 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 nei limiti di cui all'art. 586, c. I, cpc; 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; che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso di vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati; 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; che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

#### A V V E R T E

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; qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 c.p.c.; Consenso manifestato in modo espresso al professionista delegato prima dell'inizio della gara. che, qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale 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. 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 dai Custodi e Delegati:

- Avv. Luana Di Francesco – Via Guido II – 64100 Teramo (TE) – Tel. 0861/243704 – avvluanadifrancesco@gmail.it;

- Avv. Roberta Castorani – Corso Cerulli n. 31 – 64100 Teramo (TE) - Tel. 0861/247345 – robertacastorani@hotmail.it;

- Avv. Carla Gatti – Via Segantini n. 16 – 64014 Martinsicuro/Villa Rosa (TE) – Tel. 347/7962579 – avv.carlagatti@gmail.com;

- Dott. Giacomo Di Matteo – Via Scipione l’Africano n. 1 – 64026 Roseto degli Abruzzi (TE) – Tel. 085/8930488 - giacomo@gmgcommercialisti.it

- Dott. Antonio Galli – Via Roma n. 132 – 64015 Nereto (TE) – Tel. 331/3247151 - antoniogalli69@gmail.com.

nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Teramo, 17.10.2024

I Professionisti Delegati

Avv. Luana Di Francesco

Avv. Roberta Castorani

Avv. Carla Gatti

Dott. Antonio Galli

Dott. Giacomo Di Matteo