



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
G.E. Dott. Ninetta D'IGNAZIO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 426/2014 R.G.E.

Professionista Delegato e Custode: Avv. Federica Colaiuda - tel. 0861.247420

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
V ° ESPERIMENTO

L'Avv. Federica Colaiuda, con studio in Teramo, Via Antica Cattedrale n. 30, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza ed i successivi provvedimenti

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita DASI SRL <https://dasi.fallcoaste.it> il giorno **giovedì 23 gennaio 2025** alle ore **16:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1:

Piena Proprieta' dei seguenti Beni:

Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209

locale commerciale al piano terra con annessi magazzini e wc oltre una corte ad uso esclusivo al piano terra e un magazzino al piano primo sottostrada il tutto facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste n. 209; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune al foglio 3 particella 1129 sub. 10 categoria C/1. Il fabbricato in cui è ubicato il locale commerciale si trova nella frazione denominata Casemolino; questa zona oltre alla presenza di edifici a carattere residenziale è caratterizzata dalla presenza di una zona artigianale industriale; inoltre a circa 1 Km. vi è il Nucleo Industriale di San Nicolò a Tordino ubicato nel territorio del Comune di Teramo. L'edificio ha buoni collegamenti stradali, esso è ubicato lungo la strada provinciale SP 25/A all'intersezione con Via Marche, strada, quest'ultima, di collegamento con la strada provinciale SP 25. Il fabbricato dista circa 1 Km. dallo svincolo della superstrada Teramo-Mare che permette il collegamento oltre che con la costa adriatica anche con l'Autostrada A 14 il cui casello autostradale (Mosciano Sant'Angelo) è posto a circa 7,5/8 Km. La presente unità immobiliare oggetto di stima, ovvero il locale commerciale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 10 categoria C/1, è composto al piano terra da un vano principale con destinazione d'uso a negozio avente una Superficie utile (S.u.) di mq. 100,90 circa e da un piccolo vano di S.u. di mq. 2,02. Il suddetto vano, attualmente, risulta chiuso da due pareti

in cartongesso e contiene la scala a chiocciola di collegamento con il locale magazzino posto al piano primo sottostrada. Al piano terra, annessi al locale negozio, ma non comunicante con lo stesso a causa di un tramezzo divisorio in cartongesso, vi sono tre magazzini aventi una S.u. rispettivamente di mq. 17,87 circa, mq. 16,35 circa e mq. 55,69 circa, un anti Wc con S.u. di mq. 3,87 circa e tre Wc., di cui uno per disabili, con S.u. rispettivamente di mq. 4,55 circa, mq. 1,39 circa e mq. 1,68 circa. Al piano primo sottostrada la suddetta unità immobiliare è composta da un locale magazzino avente una S.u. di mq. 21,95 circa; inoltre al piano terra il locale commerciale è dotato di una corte ad uso esclusivo avente una S.u. di mq. 60,48 circa. L'altezza interna dei locali al piano terra è pari a circa 3,50 ml. mentre il locale al piano primo sottostrada ha una altezza interna pari a 2,45 ml. circa. Il tutto viene meglio specificato nel rilievo dello stato attuale dell'unità immobiliare redatto dallo scrivente ed allegato al presente elaborato peritale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1129, Sub. 10, Categoria C1

Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste

posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 20 categoria C/6. L'area di pertinenza del fabbricato nella quale è ubicato il posto auto scoperto si trova in una frazione del Comune di Castellalto denominata Casemolino; questa zona oltre alla presenza di edifici a carattere residenziale è caratterizzata dalla presenza di una zona artigianale industriale; inoltre a circa 1 Km. vi è il Nucleo Industriale di San Nicolò a Tordino ubicato nel territorio del Comune di Teramo. L'edificio ha buoni collegamenti stradali, esso è ubicato lungo la strada provinciale SP 25/A all'intersezione con Via Marche, strada, quest'ultima, di collegamento con la strada provinciale SP 25. Il fabbricato dista circa 1 Km. dallo svincolo della superstrada Teramo-Mare che permette il collegamento oltre che con la costa adriatica anche con l'Autostrada A 14 il cui casello autostradale (Mosciano Sant'Angelo) è posto a circa 7,5/8 Km. Il suddetto posto auto scoperto come sopra identificato ha una superficie catastale di 12 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1129, Sub. 20, Categoria C6

Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste

posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 21 categoria C/6. L'area di pertinenza del fabbricato nella quale è ubicato il posto auto scoperto si trova in una frazione del Comune di Castellalto denominata Casemolino; questa zona oltre alla presenza di edifici a carattere residenziale è caratterizzata dalla presenza di una zona artigianale industriale; inoltre a circa 1 Km. vi è il Nucleo Industriale di San Nicolò a Tordino ubicato nel territorio del Comune di Teramo. L'edificio ha buoni collegamenti stradali, esso è ubicato lungo la strada provinciale SP 25/A all'intersezione con Via Marche, strada, quest'ultima, di collegamento con la strada provinciale SP 25. Il fabbricato dista circa 1 Km. dallo svincolo della superstrada Teramo-Mare che permette il collegamento oltre che con la costa adriatica anche con l'Autostrada A 14 il cui casello autostradale (Mosciano Sant'Angelo) è posto a circa 7,5/8 Km. Il suddetto posto auto scoperto come sopra

identificato ha una superficie catastale di 12 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1129, Sub. 21, Categoria C6

Bene N° 4 - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste

posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 22 categoria C/6. L'area di pertinenza del fabbricato nella quale è ubicato il posto auto scoperto si trova in una frazione del Comune di Castellalto denominata Casemolino; questa zona oltre alla presenza di edifici a carattere residenziale è caratterizzata dalla presenza di una zona artigianale industriale; inoltre a circa 1 Km. vi è il Nucleo Industriale di San Nicolò a Tordino ubicato nel territorio del Comune di Teramo. L'edificio ha buoni collegamenti stradali, esso è ubicato lungo la strada provinciale SP 25/A all'intersezione con Via Marche, strada, quest'ultima, di collegamento con la strada provinciale SP 25. Il fabbricato dista circa 1 Km. dallo svincolo della superstrada Teramo-Mare che permette il collegamento oltre che con la costa adriatica anche con l'Autostrada A 14 il cui casello autostradale (Mosciano Sant'Angelo) è posto a circa 7,5/8 Km. Il suddetto posto auto scoperto come sopra identificato ha una superficie catastale di 12 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1129, Sub. 22, Categoria C6

Bene N° 5 - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste

posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 23 categoria C/6. L'area di pertinenza del fabbricato nella quale è ubicato il posto auto scoperto si trova in una frazione del Comune di Castellalto denominata Casemolino; questa zona oltre alla presenza di edifici a carattere residenziale è caratterizzata dalla presenza di una zona artigianale industriale; inoltre a circa 1 Km. vi è il Nucleo Industriale di San Nicolò a Tordino ubicato nel territorio del Comune di Teramo. L'edificio ha buoni collegamenti stradali, esso è ubicato lungo la strada provinciale SP 25/A all'intersezione con Via Marche, strada, quest'ultima, di collegamento con la strada provinciale SP 25. Il fabbricato dista circa 1 Km. dallo svincolo della superstrada Teramo-Mare che permette il collegamento oltre che con la costa adriatica anche con l'Autostrada A 14 il cui casello autostradale (Mosciano Sant'Angelo) è posto a circa 7,5/8 Km. Il suddetto posto auto scoperto come sopra identificato ha una superficie catastale di 12 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1129, Sub. 23, Categoria C6

Per le caratteristiche dell'immobile, le eventuali difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica che fa parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE D'ASTA del complessivo LOTTO 1 € 54.000,00
(cinquantaquattromila/00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta € 40.500,00

(quarantamilacinquecento/00)

Le offerte in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00

Custode dei beni è il Professionista Delegato

STATO DI POSSESSO

I Beni sono liberi da persone e cose.

REGOLARITA' EDILIZIA Per quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Edilizia Privata - Ambiente - SUAP del Comune di Castellalto (TE) il fabbricato e l'area di pertinenza nei quali sono ubicati le unità immobiliari oggetto di stima di cui al Lotto n. 1 sono stati realizzati in virtù dei seguenti Titoli edilizi.

- Permesso di Costruire n. 34/04 del 30/04/2004 Prot. n. 54021 976 U.T. (Pratica Edilizia n. 34 anno 2004) per i lavori di "Insediamento Commerciale Residenziale".
- Permesso di Costruire n. 43/05 del 11/05/2005 Prot. n. 59851 777 U.T. (Pratica Edilizia n. 43 anno 2005) per i lavori di "Insediamento Commerciale e Residenziale. Variante in C.O. al P. di C. 34/04 a Sanatoria";
- Permesso di Costruire n. 107/05 del 23/11/2005 Prot. 150541 2100 U.T. (Pratica Edilizia n. 107 anno 2005) per i lavori di "Recupero abitativo sottotetti L.R. 15 del 26/04/04".
- Permesso di Costruire n. 115/05 del 23/11/2005 Prot. 150551 2101 U.T. (Pratica Edilizia n. 115 anno 2005) per i lavori di "Costruzione insediamento residenziale - Variante".

Inoltre è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. n. 7944 Urb. in data 19.06.2007 dal Comune di Castellalto (TE) Sportello Unico per l'Edilizia.

Esiste inoltre la seguente documentazione:

- Parere di conformità Antincendio relativo alla autorimessa del 12/06/2007 rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Teramo.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte (Art. 9 della legge n. 46 del 5 marzo 1990) rilasciato in data 14/01/2006 dalla ditta esecutrice dell'impianto di alimentazione Fm e luce per ascensore di fabbricazione Orem n. 45.32.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermico sanitario alla regola dell'arte (Art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 - D.M. del 20 febbraio 1992 - D.P.R. del 18 aprile 1994 n. 392) rilasciato in data 06.02.2006 dalla ditta esecutrice dell'impianto idrotermico sanitario, autoclave e scarichi principali.

Relativamente al Bene N° 1 - Locale Commerciale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto (TE) al foglio 3 particella 1129 sub 10, è stata presentata, presso il Comune di Castellalto (TE), la Denuncia Inizio Attività Prot. n. 5676/717 del 05/05/2008 per il seguente intervento "Modifiche interne con sdoppiamento di una unità immobiliare ubicata al piano terra di un edificio residenziale e commerciale, sito in Castellalto, Località Casemolino, Via Trieste".

In riferimento alla suddetta Denuncia di Inizio attività non è stato reperito presso l'ufficio competente né la Comunicazione di Fine Lavori e né il Certificato di Collaudo Finale a firma di un tecnico abilitato attestante la conformità delle opere realizzate al progetto presentato.

Sono state rilevate dal perito incaricato, delle difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici assentiti con la suddetta Denuncia di Inizio Attività, in particolare si è riscontrato:

- delle lievi difformità nella realizzazione dei tramezzi in cartongesso e la chiusura della scala a chiocciola al piano terra con due pareti in cartongesso;
 - la non realizzazione di un disimpegno e di un Wc nel negozio;
 - l'altezza interna rilevata pari a circa 3,50 ml. differente da quella riportata sugli elaborati grafici assentiti dove la stessa è pari a 3,30 ml.;
 - la presenza sul fronte ovest di un'ampia vetrina senza apertura a differenza di quanto riportato sugli elaborati grafici che invece presentano l'apertura per l'accesso al negozio.
- Pertanto si potrà richiedere un Permesso di Costruire in Sanatoria nel caso in cui le difformità riscontrate siano sanabili, in tal caso l'onere e le spese saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario

ATTESTAZIONE di PRESTAZIONE ENERGETICA

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita. Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale avrà la facoltà di consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell' art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima è soggetto a regolamento di condominio di cui all'Atto del Notaio Vincenti Ennio Rep. n. 152482 Racc. 33601 del 09.02.2006 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 11/02/2006 al n. 2731 Reg. Gen. e al n. 1759 Reg. Part.

BENI N°2-3-4-5: si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali, BENE N°1 - Locale Commerciale"

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Saranno a carico dell'aggiudicatario le quote condominiali come per legge, che risulteranno impagate.

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 dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 16:00 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 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 notarile 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.

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito <https://dasi.fallcoaste.it>, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <https://dasi.fallcoaste.it>.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista delegato non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente

comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita; 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);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) 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.
- 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 BPER BANCA Spa, filiale di Teramo, alle coordinate IBAN:

IT43 M05387 15300 000002954461 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- 1.** salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- 2.** qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 3.** qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di _____ da parte di _____ a fronte del contratto di mutuo a rogito _____ del _____ e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
- 4.** nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia

a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal 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, www.astetelematiche.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, 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

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;

- a) 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;

- b)** 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;
- c)** che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- d)** 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;
- e)** 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;
- f)** 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

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.

I N F O R M A

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

Teramo, lì 07/11/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Federica Colaiuda