

**STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI**

Via Cesare De Titta n. 21
PINETO (TE)
PEC: giuseppebalducci@pec.it

**TRIBUNALE DI TERAMO
PROCEDIMENTO N. 2221-2019 RGVG**

Il professionista Dott. Giuseppe Balducci, con studio in Pineto (Te), via Cesare De Titta n. 21, (mail: studiobalduccigiuseppe@gmail.com; tel. 085.9492135; pec: giuseppebalducci@pec.it), liquidatore della procedura di liquidazione del patrimonio iscritta al n. 2221/2019 V.G., nominato dal G.D. presso il Tribunale di Teramo e delegato al compimento delle operazioni di vendita e delle attività ad esse connesse, giusta approvazione del PdL del 18.05.2024; visti gli artt. 490, 503, 569 e ss. c.p.c., come modificati con D.L. 27.06.2015 n. 83, convertito con L. 132-2015, applicabili *ratione temporis*, al momento della fissazione di nuove vendite; considerato che, allo stato, non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del bene, determinato a norma dell'art. 568, escludendo sin d'ora la fissazione di nuove vendite con incanto; ritenuto necessario fissare la vendita dei beni presenti nel piano; visti il verbale dell'incontro del 17.12.2020 ex art. 47 quater o.g. dell'Ufficio procedure concorsuali ed esecuzioni forzate della Sezione Civile del Tribunale di Teramo e l'ordinanza di vendita "Disciplina transitoria" pubblicati sul sito internet del Tribunale di Teramo (www.tribunale.teramo.giustizia.it), nonché l'ordinanza del 28.09.2021;

AVVISA

che tramite il portale internet del gestore della vendita www.astegiudiziarie.it, il **giorno 12 Febbraio 2025, alle ore 10:00** avrà inizio (presso lo studio del Dott. Giuseppe Balducci, referente della procedura), con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

degli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO

BENE 1: Diritti pari alla piena proprietà di un appartamento di civile abitazione con annessa corte esterna ad uso esclusivo al piano terra, ubicato nel Comune di Corropoli (Te), Via Piane San Donato snc, articolato su due piani, terra e primo. L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio 18, particella 1155, sub. 1, Categoria A/2, classe 2,

STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI

Via Cesare De Titta n. 21

PINETO (TE)

PEC: giuseppebalducci@pec.it

consistenza 7 vani, superficie catastale mq 154, rendita 433,82, piani T-1. La superficie convenzionale è di mq. 171,66 ed è così suddivisa: appartamento mq 123,74; balcone mq 46,19; corte esterna mq 158,00. L'appartamento ha pavimentazioni di diversa tipologia, in ceramica per la zona giorno del piano terreno ed in legno parquet per la zona notte del piano primo. I due bagni presenti sono pavimentati in piastrelle ceramiche e sono rivestiti sulle 4 pareti con piastrelle anch'esse in ceramica. Nel locale di cucina risulta rivestita in piastrelle solo una porzione della parete attrezzata. I balconi presenti sia al piano terreno che al piano primo sono pavimentati in ceramica ingeliva per esterni e sono dotati di parapetti in metallo. Le pavimentazioni interne ed esterne ed i rivestimenti riscontrati sono di buona qualità. Nei due bagni risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltati con rubinetterie in ottone cromato del tipo a miscelatore monocomando, il tutto di discreta qualità. Nel bagno più grande è presente vasca da bagno. Gli infissi esterni di finestre e porte finestre sono in alluminio di color legno dotati di vetro camera e persiane anch'esse in alluminio di colore bianco a lamelle orientabili. Gli infissi interni sono in legno nobilitato di colore noce scuro di buona fattura ed in buono stato manutentivo. All'interno del vano ascensore, previsto in progetto e risultante anche dalle schede planimetriche catastali, è stato ricavato locale ripostiglio non risultando installato l'impianto ascensore. Gli impianti elettrici si diramano in dorsali e linee sottotraccia e sono dotati di frutti di utilizzazione incassati. Il tutto, per quanto potuto verificare, risponde alle attuali normative sull'impiantistica civile. L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante. L'impianto termico si sviluppa completamente sottotraccia. Il fluido caldo è prodotto da caldaia a gas metano murale produttrice anche dell'acqua calda sanitaria posta al piano terreno in apposito vano metallico esterno al perimetro dell'edificio. Sono presenti radiatori a piastra in alluminio di colore bianco. Per quanto potuto verificare, l'impianto termico risponde alle attuali normative sull'impiantistica civile, utilmente dimensionato quanto a numero e tipologia dei corpi scaldanti in rapporto alle superfici e volumi dei vani in cui sono installati. I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature a tempera. E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città. La scala interna di collegamento tra i due piani si sviluppa in unica rampa ed è rivestita in marmo. L'altezza interna del locale è pari a mt. 2,70. La scala di accesso all'appartamento, necessaria per il dislivello presente tra il livello del piano terreno, che è in realtà rialzato rispetto alla strada di accesso, è in marmo con ringhiera in metallo lavorato. La corte esterna, si sviluppa per l'intera particella con una superficie complessiva pari a mq 158 circa. Essa è completamente

STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI

Via Cesare De Titta n. 21

PINETO (TE)

PEC: giuseppebalducci@pec.it

piantumata. Altra parte dell'area esterna è destinata alla rampa di accesso all'autorimessa (bene n. 2) ed al camminamento di accesso all'appartamento della superficie di circa 16,50 mq; queste ultime porzioni sono pavimentate in lastre di porfido ad opera incerta. L'intera proprietà risulta recintata con muratura e sovrastante ringhiera in metallo lavorato sul fronte principale, con cancelli carrabile e pedonale anch'essi in metallo lavorato e verniciato. Il bene è occupato dalla debitrice e dal proprio nucleo familiare.

BENE 2: diritti pari alla piena proprietà di un locale garage ubicato al piano seminterrato e facente parte di un più ampio fabbricato di natura residenziale sito in Comune di Corropoli (Teramo), Viale Piane San Donato s.n.c. Esso è sottostante all'appartamento di cui al "BENE 1" ed è collegato con lo stesso da una scala interna. Risulta annesso alla unità un vano tecnico di modeste dimensioni. Entrambi i locali sono accessibili dallo scivolo ubicato sul fronte dell'immobile. Il garage è distinto al NCEU del citato Comune al foglio 18, p.lla 1155, sub 2, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 59, rendita € 63,99, piano S1. La superficie convenzionale è di mq. 82,87 così suddivisa: autorimessa mq 69,30; rampa 25,50 mq. L'autorimessa presenta la pavimentazione in ceramica, le pareti sono rivestite in parte con mattoncini faccia vista e piastrelle in ceramica ed in parte sono intonacate e tinteggiate. L'infisso di accesso è in alluminio di tipo fisso a tre partite ed un anta. L'unità immobiliare viene utilizzata come taverna con presenza di impianti ed attrezzatura da cucina ed è dotata di una finestra in alluminio ad ante apribili a bocca di lupo. Risultano installati due aerotermini per il riscaldamento del locale. Gli impianti elettrici si diramano in dorsali e linee sottotraccia e sono dotati di frutti di utilizzazione incassati. E' presente impianto idrico di tipo sottotraccia per il servizio della installata cucina e, per quanto potuto verificare dal perito estimatore, risulta idoneo e funzionante. La scala interna di collegamento tra l'unità immobiliare ed i due piani sovrastanti si sviluppa in unica rampa ed è rivestita in marmo. L'altezza interna del locale è pari a mt. 2,50.

La rampa esterna di collegamento in calcestruzzo armato è pavimentata con lastre di porfido ad opera incerta.

BENE 3: diritti pari alla piena proprietà di posto auto esterno scoperto ubicato nel Comune di Corropoli (Te), alla Via Piane San Donato snc, piano terra, della superficie di mq. 32 distinto al NCEU di detto Comune al foglio 18, p.lla 1159, sub. 2, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 32, rendita € 34,71, superficie convenzionale mq. 32,00. Il posto auto esterno scoperto è ubicato contigualmente alla corte esterna dei beni 1 e 2 sulla porzione terminale della strada di accesso alla schiera di villette, per tutta la larghezza della strada stessa. È delimitato da recinzioni su tre

STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI

Via Cesare De Titta n. 21

PINETO (TE)

PEC: giuseppebalducci@pec.it

lati ed è pavimentato in manto d'asfalto stradale.

Gli immobili risultano regolare per la legge n. 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. I beni sono stati edificati in forza dei seguenti titoli abilitativi: Permesso di Costruire n. 30 del 06 aprile 2005 rilasciato dal Comune di Corropoli; Permesso di Costruire in variante n. 18 del 03 marzo 2006 rilasciato dal Comune di Corropoli; Permesso di Costruire in variante n. 38 del 07 ottobre 2006 rilasciato dal Comune di Corropoli. Lo stesso Comune per il fabbricato ha rilasciato certificazione di agibilità n. 34 del 16 novembre 2006. Il fabbricato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Per quanto potuto accertare dal perito estimatore non sussistono superfetazioni dell'edificio ovvero situazione di abuso evidenti e riscontrabili al netto delle seguenti:

- spostamento della porta della cucina sulla parete interna contigua (p.lla 1155 sub 1);
- realizzazione di pareti divisorie al piano seminterrato (p.lla 1155 sub 2) con una diversa distribuzione degli spazi interni in particolare per la porzione retrostante il vano ascensore;
- non installazione dell'ascensore nell'apposito vano servente i tre piani dell'edificio; ad ognuno di questi, di modestissime dimensioni, è stato realizzato un solaio al fine di utilizzare detti vani quali ripostigli. Tali difformità potranno essere sanate urbanisticamente a cura e spese dell'aggiudicatario, ove consentito ex lege. Gli immobili oggetto di vendita sono completamente autonomi rispetto alle altre unità immobiliari contigue e pertanto non sussistono vincoli di comunione delle parti comuni e di conseguenza oneri dipendenti da detta comunione al netto della strada comune di accesso alla schiera di villini. I beni in vendita formanti il lotto unico costituiscono un villino unifamiliare a schiera. L'unica parte in comune con le proprietà facenti parte del complesso edilizio a schiera è costituita dalla particella 1159 sub 1 indicata quale Bene Comune Non Censibile – Strada di accesso a tutti i sub delle particelle 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154 e 1155. Esiste dunque detta porzione comune a più unità immobiliari, ad uso e disponibilità di ciascun proprietario delle u.i.u. cui è asservita come disposto dal codice civile. Il lotto è pervenuto all'esecutata per atto di compravendita del 27.07.2007, trascritto a Teramo il 31.07.2007 al n. 9106 RP. In precedenza, era pervenuto per atto di compravendita del 6.08.2001, trascritto a Teramo il 13.08.2001 al n. 6776 RP.

Il prezzo base della vendita è

- **LOTTO UNICO Euro 162.900,00; l'offerta minima è pari ad € 122.175,00;**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad

**STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI**

Via Cesare De Titta n. 21

PINETO (TE)

PEC: giuseppebalducci@pec.it

Euro 2.000/00 (Euro duemila/00).

DETERMINA

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

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

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

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

STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI

Via Cesare De Titta n. 21

PINETO (TE)

PEC: giuseppebalducci@pec.it

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

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

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

5. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI

Via Cesare De Titta n. 21

PINETO (TE)

PEC: giuseppebalducci@pec.it

a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo

STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI

Via Cesare De Titta n. 21

PINETO (TE)

PEC: giuseppebalducci@pec.it

precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

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

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, nn.ri 4 e 5, D.M. 32/2015 cit.;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione

STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI

Via Cesare De Titta n. 21

PINETO (TE)

PEC: giuseppebalducci@pec.it

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;

- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) gli indirizzi previsti all'art. 12, nn.ri 4 o 5, D.M. n° 32/2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

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

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

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

STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI

Via Cesare De Titta n. 21

PINETO (TE)

PEC: giuseppebalducci@pec.it

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 sul conto corrente 17060 intestato a “Tribunale di Teramo proc. n. 2221/2019”, acceso presso la Banco di Credito Cooperativo dell’Adriatico Teramano, Filiale di Pineto (IBAN: IT59R0708677001000000017060) 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 base d’asta.

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

STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI

Via Cesare De Titta n. 21

PINETO (TE)

PEC: giuseppebalducci@pec.it

festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

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

8) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI

Via Cesare De Titta n. 21

PINETO (TE)

PEC: giuseppebalducci@pec.it

ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo ed ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. anzidetto, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui*

STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI

Via Cesare De Titta n. 21

PINETO (TE)

PEC: giuseppebalducci@pec.it

all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

A. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

B. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, 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

STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI

Via Cesare De Titta n. 21

PINETO (TE)

PEC: giuseppebalducci@pec.it

procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;

C. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);

D. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito www.fallimentieaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché

STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI

Via Cesare De Titta n. 21

PINETO (TE)

PEC: giuseppebalducci@pec.it

presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

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

AVVERTE

I.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;

II.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.;

III.che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo;

IV.che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal 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;

**STUDIO
DOTT. GIUSEPPE BALDUCCI**

Via Cesare De Titta n. 21

PINETO (TE)

PEC: giuseppebalducci@pec.it

- che la presente procedura è stata pubblicata sul PVP.

Il CTU è il Geometra Christian Alonzo, con studio in Via Giacomo Matteotti n. 9 - 64025 – Pineto (TE), email christian@ba-studio.it, PEC christian.alonzo@geopec.it, tel. e fax 0859493381, mob. 3476948402.

* * * * *

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

Teramo, il 20.11.2024

**Il Professionista Delegato
Dott. Giuseppe Balducci**