



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 259/2015 R.G.E.**

**G. E. Dott. Flavio Conciatori**

**CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Roberta Castorani**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

La Professionista Delegata e Custode (referente della procedura), Avv. Roberta Castorani, con studio in Teramo al Corso Cerulli n. 31 delegata dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all'intestata procedura esecutiva immobiliare, giusta ordinanza di vendita comunicata il 14 agosto 2024,

**RENDONO NOTO**

che tramite il portale internet del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (gestore: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.) il giorno mercoledì **29 gennaio 2025**, alle ore **15,00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

degli immobili in calce descritti:

**LOTTO 3**

Quota 1/1 - Immobile indipendente sito in comune di Mosciano Sant'Angelo, contrada Ripoli composto da: locali magazzino più accessori al piano S1, locale artigianale più accessori ed uffici al piano T,; Locale artigianale più uffici e magazzini al piano 1; e appartamento al piano secondo sottotetto. Dotato di area esterna di pertinenza comune di circa mq. 1.600,00.

**Prezzo base d'asta: € 280.000,00**

**Offerta minima per la partecipazione: € 210.000,00**

**Rialzo minimo: € 1.000,00**

**LOTTO 4**

Quota 1/1 - Immobile indipendente sito in comune di Mosciano Sant'Angelo, contrada Marina, Via Pescara, Distinto in N.C.E.U. del comune di Mosciano Sant'Angelo al foglio n. 6 particella n. 432 sub 1 Categ. C/6 classe 1 consistenza mq. 147,00 rendita € 197,39 - Fog. 6 particella n. 432 sub 2 Categ. A/4 classe 1 consistenza vani 5,5 rendita € 119,30 composto da: locali accessori, rimesse e pollai al piano T, e appartamento al piano primo. Oltre diritti su bene comune individuato con il sub 3. Dotato di area esterna di pertinenza esclusiva della superficie di circa mq. 735,00, ma con accesso a mezzo servitù di passaggio da lotto confinante di proprietà

dell'esecutato.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

**Offerta minima per la partecipazione: € 18.750,00**

**Rialzo minimo: € 1.000,00**

## **DETERMINA**

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

### **A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

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

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, esclusivamente in via telematica.
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (o uno degli offerenti, il legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o il 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.

- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, disposizioni che perciò di seguito si riportano:

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

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

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal

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

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

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

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

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

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

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1,

è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

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

**Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

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

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

- **l'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it);**
- le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015;
- nel caso in cui l'offerta sia 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 risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.

## 2) CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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

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

genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, fatto salvo quanto previsto nell'ordinanza di vendita ed all'art. 7 del presente avviso; 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 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). La cauzione, fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta, dovrà risultare versata (e le relativa somma risultare accreditata sul conto corrente della procedura) – con modalità telematiche secondo le previsioni 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 a base della vendita;
- 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 dieci giorni prima rispetto alla data della vendita forzata, 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;
- 4) **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**  
 Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a Tribunale Teramo Es. Imm. 259/2015, con IBAN IT 94 0 05387 15300 000002638728, acceso presso la Banca Popolare dell'Emilia Romagna S.p.a., filiale di Teramo 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 il giorno e l'ora sopra indicati alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, e, in ossequio a quanto previsto dall'art. 20, D.M. n° 32/2015, di "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura"; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; i professionisti delegati, referenti della procedura, verificata la regolarità delle offerte daranno inizio alle operazioni di vendita e provvederanno a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi ai sensi della normativa vigente e secondo quanto disposto nell'ordinanza di delega.  
 La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
- I. In caso di offerta unica.  
 Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
- a) Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:
- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, i professionisti delegati dispongono, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);
  - qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
  - qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
- b) Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
  - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è

aggiudicato all'unico offerente.

II. In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo finale sia inferiore al valore dell'immobile riportato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, sempre in assenza di istanze di assegnazione, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in via gradata: a) il maggior prezzo offerto; b) la maggior cauzione prestata; c) l'eventuale minore dilazione indicata per il saldo prezzo; d) la priorità temporale di deposito dell'offerta.

Si precisa che se il delegato, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sarà tenuta l'udienza per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. I professionisti delegati, referenti della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e delle offerte, daranno 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 per le successive 24 (ventiquattro) ore; 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 successivo non festivo; il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dai professionisti delegati referenti 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, i professionisti delegati referenti della procedura disporranno 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

Non verranno prese in considerazione 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 accessorie 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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità; trova applicazione l'art. 583 cpc, comma II.

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

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

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

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
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 (T.U.B.) il 70% del valore di aggiudicazione. L'istituto di credito rilascerà immediata quietanza al delegato, ferma restando la facoltà dell'aggiudicatario di depositare presso lo studio dei professionisti delegati, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito

appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. All'uopo, si avverte che, come specificato nell'ordinanza di vendita, l'importo dovuto per il pagamento di tali spese (voltura, registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento), sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, salvo conguaglio ed impregiudicato il diritto alla restituzione di importi eventualmente versati in eccedenza.
5. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione e dell'incameramento della cauzione, che verranno pronunciate dal Giudice dell'Esecuzione cui i Professionisti delegati avranno rimesso gli atti.

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

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dei professionisti delegati:

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

informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

e.

#### **RENDE NOTO**

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

#### **AVVERTE**

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

#### **INFORMA**

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita

telematica dai Custodi e Professionisti Delegati, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal medesimo soggetto e dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

\*\*\*\*\*

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **LOTTO N. 3**

#### **Descrizione**

Il bene oggetto è sito in Contrada Ripoli nel Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO ed è costituito da: immobile da cielo a terra, adibito a locali artigianali con annessi magazzini, uffici, servizi ed abitazione, il tutto con area di pertinenza annessa di circa mq. 1.600,00. L'immobile ha accesso diretto da Via Silone l'intero fabbricato si sviluppa su 3 piani fuori terra ed uno seminterrato ed è così composto: al piano S1 due locali magazzino, un ripostiglio, un disimpegno due spogliatoi e locali igienici, oltre un locale macchine ed un locale filtro a prova di fumo (questi ultimi due adibiti a ripostigli); Al piano terra due locali adibiti a laboratorio artigianale, n locale ufficio, due disimpegni e locali igienici; Al piano primo un laboratorio artigianale, due locali uffici con annessi servizi igienici ed un ex unità abitativa attualmente pare adibita a magazzino, anche se presenta ancora la zona cucina; al piano secondo sottotetto l'unità abitativa precedentemente posta al piano primo. Censiti in Catasto del Comune di Mosciano Sant'Angelo.

- Magazzino con annessi servizi al piano S1 distinto in Catasto Urbano, al foglio n. 36 particella n° 468 Sub 4 Piano S1 Categoria D/7 rendita catastale € 3.150,39;

- Laboratorio artigianale con annessi servizi al piano T distinto in Catasto Urbano, al foglio n. 36 particella n° 468 Sub 5 Piano T Categoria D/7 rendita catastale € 3.563,55;

- Laboratorio artigianale con annessi uffici e servizi al piano 1 distinto in Catasto Urbano, al foglio n. 36 particella n° 468 Sub 6 Piano 1 Categoria D/7 rendita catastale € 2.706,23;

- Abitazione di tipo Civile al piano 1 distinto in Catasto Urbano, al foglio n. 36 particella n° 468 Sub 7 Piano 1 Categoria A/2 classe 2 consistenza vani 6 rendita catastale € 418,33;

- Locali ad uso Ufficio al piano 2 distinto in Catasto Urbano, al foglio n. 36 particella n° 468 Sub 8 Piano 1 Categoria A/10 classe U consistenza vani 7 rendita catastale € 1.807,60.

#### **Stato conservativo**

L'intero stabile si trova in discrete condizioni di manutenzione, sebbene necessiti di alcuni interventi, come meglio individuati nell'elaborato peritale dell'Arch. Angelozzi e successive integrazioni.

#### **Regolarità edilizia**

Il fabbricato risulta essere stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 2597 rilasciata dal Sindaco del comune di Mosciano Sant'Angelo in data 01/06/1989. A detta concessione segue variante in Corso d'opera approvata nella seduta del 29/04/1993. In data 04/01/1992 con prot. N. 106 si presentava domanda per eseguire lavori di recinzione del lotto artigianale ed alla stessa seguiva Concessione n. 3342 del 14/03/1992. In data 08/02/1997 con prot. N. 2125 si presentava domanda per eseguire lavori di "Ultimazione del piano primo, realizzazione tetto e lavori di finitura di un opificio artigianale". Detti lavori venivano approvati con concessione n. 4369 del 1/01/1998. A detta concessione seguiva variante in corso d'opera n. 4550 del 08/03/1999. Con

domanda del 23/12/2010 prot. N. 19885 si inoltrava richiesta per “cambio di destinazione d’uso dell’alloggio custode in magazzino e, al piano sottotetto, da locali uffici ad alloggio. Si rilasciava P.d.C. n. 6192 del 25/10/2011. Nell’ottobre del 2011, data di scadenza del P.d.C. rilasciato, non si procedeva con la presentazione di ultimazione lavori con relativo certificato di agibilità, pertanto ad oggi il suddetto Permesso risulta scaduto e non chiuso con i relativi certificati. Ciò comporta la mancanza di regolarità dello stato di fatto con quanto riportato negli accatastamenti dell’immobile.

Attualmente lo stesso immobile non risulta provvisto certificato di agibilità e di Attestato di prestazione energetica

#### **Vincoli ed oneri condominiali**

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

#### **Stato di occupazione**

L’immobile risulta occupato da terzi con contratto opponibile.

### **LOTTO N. 4**

#### **Descrizione**

Il bene oggetto è sito in Via Pescara del Comune di MOSCIANO SANT’ANGELO. Distinto in catasto:

-Rimesse e stalle al piano T distinto in Catasto Urbano al foglio 6 particella n. 432 sub 1, piano T categoria C6, classe 1, consistenza mq 147, rendita catastale € 197,39

-Unità immobiliare ad uso abitativo al piano 1 distinto in Catasto Urbano al foglio 6, particella n. 432 sub 2, piano 1, categoria A4, classe 1, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 119,30.

Trattasi di fabbricato ad uso rimessa e abitazione sviluppatosi su due piani fuori terra. L’accesso, sia carrabile che pedonale, avviene da piccola strada in terra battuta insistente sulla particella n. 431, in quanto la particella n. 432 è totalmente interclusa da quest’ultima. Il complesso è così composto: al piano Terra una cantina, un fondaco, una stalla, una rimessa, un erbaio e 7 tra pollai, ovile e porcile. Al piano primo un’unità abitativa così composta: un soggiorno, una cucina, un w.c. tre camere da letto e due disimpegni. La struttura è in muratura, con copertura in travi di legno e travetti con pianelle e coppi. Le pareti esterne, in muratura portante, presentano vari fenomeni di degrado con presenza di zone ammalorate da infiltrazioni provenienti dalla cattiva manutenzione della struttura di copertura. I fenomeni di degrado riguardano le superfici portanti dell’immobile e soprattutto l’intera struttura di copertura realizzata in travi di legno, il tutto in pessime condizioni di conservazione. Gli infissi esterni, in legno e risalenti all’epoca di costruzione del fabbricato, sono in pessime condizioni di manutenzione, con vetratura mancante in più parti. Stessa situazione troviamo negli infissi interni; le porte interne, così come le porte di ingresso, versano in pessime condizioni di manutenzione, sembrano anch’esse risalire all’epoca di costruzione del fabbricato. La pavimentazione in due stanze è in battuto di cemento, mentre nelle restanti è del vecchio tipo (marmette 40x40), ed anch’essa risale all’epoca di costruzione dell’immobile. L’impianto elettrico è presente ma necessita di lavori di manutenzione e messa a norma. È assente l’impianto di riscaldamento.

#### **Stato conservativo**

L’intero stabile si trova in cattive condizioni di manutenzione, come meglio descritto nell’elaborato peritale dell’Arch. Angelozzi e successive integrazioni.

### **Regolarità edilizia**

Non risultano istanze presentate presso il comune di Mosciano Sant'Angelo a nome degli esecutati. Come si evince anche dal rilievo dello stato di fatto dei luoghi, lo stesso corrisponde a quanto riportato nella planimetria di accatastamento costituita il 12/09/1998. Pertanto l'unità immobiliare non ha subito variazioni da allora. Sul posto esiste una piccola variazione rispetto alla piantina di accatastamento dovuta alla chiusura del pianerottolo di arrivo della scala onde ricavarne un disimpegno di ingresso. Per tale variazione i proprietari non hanno presentato istanza presso il Comune di Mosciano Sant'Angelo. Si rileva inoltre che, pur rimanendo immodificata la consistenza dell'unità immobiliare, le destinazioni d'uso rilevate sul posto sono come riportate nella planimetria rilevata allegata. Non è stato possibile rilevare i vani al piano terra a destinazione rimessa, cantina e fondaco a causa delle condizioni di parziale crollo della struttura di copertura del locale rimessa (unico punto di accesso agli altri due locali) e delle condizioni di instabilità delle parti rimaste in essere. L'immobile non è dotato di Attestato di Certificazione energetica. Non si è reperito certificato di abitabilità dell'immobile né copia del titolo concessorio, pertanto si allega dichiarazione rilasciata dal comune di Mosciano Sant'Angelo. Per quanto riportato nell'atto di acquisto l'immobile risulta realizzato ante 1967.

### **Vincoli ed oneri condominiali**

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

\* \* \* \* \*

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., 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, li 06 dicembre 2024

**Il professionista delegato**  
**Avv. Roberta Castorani**

