

**AVVISO DI VENDITA  
TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO  
G.E. DOTT. FLAVIO CONCIATORI  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 191/2007 R.G.E.**

**PROFESSIONISTA DELEGATO e CUSTODE GIUDIZIARIO  
Avv. Caterina Crescenzo  
TEL. 0861-416166 – 348.5840594– EMAIL. caterina.crescenzo@gmail.com**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI  
PRIMO ESPERIMENTO**

L'Avv. Caterina Crescenzo con studio in Teramo (Te), Via Martiri delle Foibe n. 5 (C.F. CRSCRN91P54L103K), email: caterina.crescenzo@gmail.com, tel. 0861.416166 Mob. 348.5840594, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) e Custode nella procedura esecutiva immobiliare n. 191/2007 R.G.E. dal Tribunale di Teramo, in virtù di Ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. del 18-11-2024

**AVVISA CHE**

tramite il portale internet del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) **il giorno 26 Febbraio 2025 ore 15:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

del seguente bene

**LOTTO UNICO**

Descrizione:

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da un fabbricato indipendente, da cielo a terra, realizzato su n° 3 piani fuori terra (terra, primo e secondo), completo di annessi accessori e relativa area esterna ad uso esclusivo della superficie complessiva pari a mq. 570,00 circa (catastale di mq 720, tra coperta e scoperta), il tutto in comune di Rocca Santa Maria, località "Frazione Case Referza-Contrada Belvedere".

La località "Belvedere" è sita a circa 1,5 chilometri dalla frazione "Imposta" (ove sono siti i principali servizi commerciali/ai cittadini), in area non completamente edificata e parzialmente urbanizzata, a circa 25 chilometri di distanza dal comune di Teramo.

L'area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto, avente destinazione urbanistica "Zona A" rispetto all'attuale programma di fabbricazione, è ubicata all'interno del "Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" e, di conseguenza, l'edificazione è soggetta a vincoli sovraordinati a quelli comunali.

Pertanto il fabbricato si compone di:

- piano terra, composto da n° 3 ambienti, con servizi, un piccolo portico, posto nella zona antistante l'ingresso lato Nord-Est;
- piano primo, composto da n° 3 camere, una cucina, una sala, un disimpegno e n° 2 bagni e balconi sui lati Nord, Sud ed Est;
- piano secondo composto da n° 4 camere, n° 3 bagni, disimpegno Il locale si presenta in discreto stato di conservazione.

Il collegamento tra i vari livelli è garantito da scalinata interna (assente l'impianto ascensore).

Per quanto accertabile a seguito di sopralluogo esterno agli immobili, lo stato di conservazione è scadente.

Per ragioni di sicurezza, non è possibile visitare l'interno dell'immobile.

### Dati catastali:

Si riporta al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca Santa Maria - Fg. 34, Part. 305, Sub. 2 Categoria F3; Fg. 34 Part. 305 Sub. 3 Categoria A2, Classe 2 Superficie catastale 118 mq, Rendita € 340,86 Piano 1; Fg. 34 Part. 305 Sub. 4 Categoria A2, Classe 2, Superficie 107 mq; Rendita € 340,86, Piano 2.

Si riporta al Catasto Terreni del Comune di Rocca Santa Maria Fg. 34 Part. 305 Superficie 00.07.20 mq.

### Situazione edilizia:

Dalla perizia in atti risulta che "Sulla base della documentazione reperibile nel fascicolo della procedura, per la realizzazione del fabbricato oggetto di valutazione è stata rilasciata concessione Edilizia n° 186, dell'1/09/1981. A seguito del Verbale giusto prot. 2436 dei VV.UU., in data 10.11.84, veniva ordinato al sig. \*\*\*\*\* di provvedere alla chiusura con opera muraria delle finestre non previste nel progetto autorizzato con Concessione edilizia n° 186/81 e trasmetteva gli atti al Sig. Pretore del Mandamento. A seguito di quanto suddetto, il Tribunale di Teramo, con Sentenza n° 4116/84 del 06/11/89, condannava il Direttore dei lavori, il proprietario e l'impresa esecutrice per le opere realizzate in difformità. In data 27/07/88, prot. 1940, il geom. \*\*\*\*\* in qualità di tecnico incaricato dal sig. \*\*\*\*\* richiedeva della documentazione e poneva alcuni quesiti all'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale, con delibera della G.M. n° 176 del 28/09/88, incaricava l'ing. \*\*\*\*\* a voler rispondere ai quesiti formulati dal geom. \*\*\*\*\* con prot. 511 del 23.02.89 il tecnico relazionava che la costruzione realizzata è "pienamente conforme al progetto stesso salvo che per l'ubicazione planimetrica, risultando il fabbricato traslato e riteneva regolarizzabile la situazione ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85". In data 12/08/89, con lettera A.R., prot. 2291, il Sindaco comunicava al geom. \*\*\*\*\* ed al sig. \*\*\*\*\* le risultanze della Perizia dell'Ing. \*\*\*\*\* proponendo al proprietario sig. \*\*\*\*\* di presentare progetto di variante per ottenere una nuova Concessione, prima dell'ultimazione dei lavori, poiché la difformità è sanabile ai sensi dell'art. 15, della L. 47/85. In data 21/03/97, con prot. 762, il sig. \*\*\*\*\* presentava D.I.A. per esecuzione dei lavori di straordinaria 10 di 17 manutenzione, ai sensi della L. 662/96, art. Comma 60, lett. a, a firma del tecnico Geom. \*\*\*\*\* In data 29/03/97, prot. 856, con lettere racc. A/R, il Sindaco comunicava al sig. \*\*\*\*\* ed al progettista Geom. \*\*\*\*\* la diffida a dare inizio ai lavori, in quanto non riconducibili alle previsioni dell'art. 2, comma 60, lettera della Legge 662/96. In data 10/09/97 prot. 2413, il sig. \*\*\*\*\* richiedeva la Concessione Edilizia per lo stesso fabbricato avente per oggetto "Progetto di restauro e risanamento conservativo, a firma del tecnico \*\*\*\*\* (si rileva che gli elaborati grafici sono identici a quelli presentati con prot. 762 del 21/03/97, a firma del geom. \*\*\*\*\* con i quali si richiedeva la D.I.A.). In data 08/10/97 prot. 2703, racc. A/R. veniva richiesto al progettista ed al proprietario la documentazione mancante ai fini del rilascio della concessione edilizia e tra i documenti richiesti anche l'ultimazione dei lavori inerenti alla concessione edilizia n° 186/81. In data 29.11.97 con prot. 3213 veniva formulata ulteriore richiesta di concessione avente quale oggetto: Progetto di nuova concessione edilizia per l'ultimazione dei lavori. Sanatoria ai sensi dell'art 15 L. 47/85 e variante in corso d'opera per nuovi lavori, a firma del geom. \*\*\*\*\* con gli stessi elaborati di cui alla D.I.A. 762/97; salvo per la variazione planimetrica della posizione del fabbricato sul lotto, come sollecitato dall' U.T.C. al tecnico progettista. In data 25.02.98 prot. 508, il geom. \*\*\*\*\* faceva pervenire la seguente documentazione come da richiesta prot. 2703/97, per giunta non completa e riferita alla richiesta di Concessione prot. 2413 del 10.9.97 a firma del tecnico \*\*\*\*\* (n.4 copie documentazione fotografica, mod. Istat, planimetria smaltimento acque). In data 22.4.98 prot. 1239 l'U.T.C. comunicava al proprietario ed al tecnico \*\*\*\*\* l'impossibilità a concedere la Sanatoria ai sensi dell'art. 15 della legge 47/85 ed inoltre non risulta nessun versamento relativo all'oblazione dovuta. In data 10.07.98, dal rapporto del Vigile Urbano n° 1/98, che veniva trasmesso agli competenti, si riscontravano difformità ai progetti presentati senza seguito per la concessione. In data 30.07.98 l'U.T.C. con Ordinanza n° 5/98, intimava al sig. \*\*\*\*\* la Sospensione Immediata dei lavori. In data 05.09.98 prot. 2420, la Procura della Repubblica di Teramo, delegava il vigile a svolgere gli accertamenti del caso. In data 07.09.98 con prot. 2424, il sig. \*\*\*\*\* rispondeva all'Ordinanza di Sospensione n° 5/98, esponendo che i lavori oggetto del rapporto n° 1/98 del vigile urbano non possono essere sospesi in quanto già realizzati e terminati molto tempo fa, ecc. 11 di 17. In data 18.11.98, a seguito dell'ulteriore rapporto informativo del Vigile Urbano, n° 3073 del 16/11/98, l'U.T.C. emetteva ordinanza di Sospensione e Demolizione. In data 24.11.98 prot. 2420 veniva informata la Procura della Repubblica sull'abuso edilizio commesso da \*\*\*\*\* In data 29.12.98 prot. 3450, perveniva all'Amministrazione Comunale una lettera racc. A/R della ditta S.A.S. Famiglia \*\*\*\*\* avente per oggetto: riferimento prot. Comune 762/marzo 1997 fabbricato in località Case Referza - Belvedere 18-. Denuncia ultimazione dei lavori- realizzazione e di camere con relativi servizi per uso locatizio. "Presumibilmente riferiti ai lavori denunciati con la DIA che ha avuto diniego entro i termini, con prot, 856/97, nella quale tra l'altro

si comunica il conferimento di incarico congiunto con l'ing. \*\*\*\*\*e la ditta \*\*\*\*\* per procedere alla sistemazione degli spazi esterni. In data 24.02.99 prot. 448-La \*\*\*\*\* faceva richiesta di concessione per lavori di "completamento casa, costruzione cappella, recinzione, verde attrezzato e variazione destinazione, a firma dell'ing. \*\*\*\*\*", che in seguito ha provveduto di proprio pugno ad annullare gli elaborati grafici presentati. In data 11.03.99 prot. 593 fu presentata richiesta di concessione in sanatoria dell'art. 13 L.47/85 avente per oggetto le seguenti opere: "Tutti gli abusi rilevati, anche eventuali pregressi dall'Amministrazione Comunale tramite il rapporto informativo del vigile \*\*\*\*\*" come formalmente richiesto dall'U.T.C. In data 25.05.99 prot. 1435 l'U.T.C., comunicava il parere espresso alla pratica suddetta di completamento del 24/02/99 "L'esame ed il rilascio della Concessione Edilizia richiesta, sono subordinate al rilascio della Concessione a Sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85. In data 25.05.99 prot. 1434, l'U.T.C. comunicava il parere favorevole al rilascio della concessione in Sanatoria del 11/03/1999 e richiedeva la documentazione necessaria per acquisire il parere della sovrintendenza ai BB.AA. e Culturali, oltre alle ricevute di pagamento dell'oblazione dovuta e degli oneri di Urbanizzazione ai sensi della L. 10/77. In data 18/06/99 venivano in parte integrate le pratiche prot. 593-594, in quanto non veniva presentata la ricevuta dell'oblazione da versare, e per quanto concerne il versamento degli oneri di cui alla L. 10/77, veniva presentata una dichiarazione in cui si affermava l'avvenuto pagamento. In data 13.07.99 prot. 1976, veniva richiesto nulla-osta alla Soprintendenza Beni Ambientali e Culturali, con invio della relativa documentazione. In data 09.10.99 prot. 2688, veniva acquisito agli atti dell'Ente il parere favorevole della Soprintendenza dei beni AA. e CC.; nel frattempo, avendo il sig. \*\*\*\*\*manifestato l'intenzione di adibire il fabbricato di che trattasi a ricettività turistica, e onde evitare l'ulteriore protrarsi dell'iter procedurale, l'U.T.C., invitava il proprietario ed il tecnico progettista a variare il titolo degli elaborati grafici e precisamente da: "Richiesta di 12 di 17 Sanatoria riguardante la casa di civile abitazione ai sensi dell'art.13 L.47/85" a "Richiesta di Sanatoria riguardante la casa di ricettività turistica ai sensi dell'art.13 L.47/85". La Commissione Edilizia, vista la relazione storica dell'iter progettuale della pratica, del Responsabile del procedimento, dal 1981 all'ultima richiesta della Concessione in Sanatoria, prot.593 dell'11.03.99, con titolo corretto dal progettista; VISTO il parere favorevole dell'U.T.C. al rilascio della Concessione in Sanatoria della pratica in oggetto, prot. 1434 del 25.05.99; VISTO il Nulla Osta 99/06 del 13.07.99 del responsabile del procedimento; VISTO il parere favorevole della Soprintendenza per i BB.AA. n° 034805 del 06.10.99 agli atti di questo Ente prot. 2688 del 09-10-99; ESPRIME PARERE FAVOREVOLE al rilascio della Concessione in Sanatoria, con le seguenti prescrizioni: - CHE venga dato corso all'Ordinanza di Sospensione e Demolizione n° 14/98, come riportato nella tav.A dei disegni allegati alla Concessione in Sanatoria; - CHE le distanze siano riportate a norme di legge e comunque che vengano fatti salvi i diritti dei terzi. Per il fabbricato in questione è stata redatta la scheda Fast ID 119509 dell'11/03/2017. In riferimento di quanto suddetto si fa presente che, sulla base di quanto è stato possibile accertare dall'esterno del fabbricato, non risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata (Sanatoria)".

#### Certificazione energetica:

Non esiste il certificato energetico (APE) dell'immobile. Si fa presente che i costi del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario che dovrà consegnare l'attestazione prima della redazione del Decreto di trasferimento.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### Normativa Urbanistica

Per quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica dell'1/10/2024, prot. 3953, il terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima ricade, per il programma di fabbricazione, in zona A.

Il terreno è soggetti ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.

Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica dell'1/10/2024, prot. 3953, il terreno sul quale insiste il fabbricato, sulla base della verifica demaniale risulterebbe gravata da demanialità civica.

Si precisa, inoltre, che la verifica demaniale seppur approvata dalla Regione Abruzzo, non è ancora esecutiva e, pertanto, l'attestato di demanialità rilasciato è da considerarsi allo stato provvisorio.

#### Stato occupazionale:

Gli immobili, per quanto possibile accertare a seguito di sopralluogo esterno, non sono utilizzati.

Stante l'assenza degli esecutati in occasione del sopralluogo effettuato, non è stato possibile accertare se gli immobili siano o meno soggetti a contratti di locazione/comodato.

#### Precisazione sullo stato dei luoghi

L'immobile staggito, presenta la necessità di interventi di messa in sicurezza.

**PREZZO BASE D'ASTA € 16.000,00**

**OFFERTA MINIMA non inferiore al 75% del prezzo base d'asta ossia € 12.000,00**

**Rilancio minimo in caso di gara € 500,00 o multipli.**

Per maggiori e più analitiche informazioni, con particolare riferimento alla situazione urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione peritale agli atti della procedura.

Custode dei beni pignorati è il Professionista Delegato Avv. Caterina Crescenzo con studio in Teramo (Te), Via Martiri delle Foibe n. 5 (email: caterina.crescenzo@gmail.com, TEL. 0861-416166 – 348.5840594).

### **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**

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

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le 23:59 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame (25 Febbraio 2024);
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

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

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

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

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

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

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

#### *Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informativi 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. L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 co. 2 c.p.c. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta. 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. 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;

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 dall'aggiudicazione provvisoria, comprensiva di tutti gli oneri a carico dell'aggiudicatario; 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, dell'avviso di vendita, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

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 o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima, dell'avviso di vendita, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a “**TRIBUNALE DI TERAMO – PROC. ESEC. N. 191/2007**” con le seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT25M0847315302000000156434**, acceso presso la Banca BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella – Filiale di Piazza Garibaldi, con causale “Asta”.

La cauzione, fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità.

### **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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Si precisa che se il delegato, tramite 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.

### **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:**

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative a qualunque esperimento di vendita con esito positivo, 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.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle

operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 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 in giorno festivo, al primo successivo non festivo;

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal delegato della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque nel termine di 120 giorni dalla comunicazione da parte del delegato dell'esatta somma da corrispondere, comprensiva degli accessori e degli oneri ricadenti sull'aggiudicatario;

#### **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

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

stessa. Si applica l'art. 583 co. 2 c.p.c.

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

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

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

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 dall'aggiudicazione provvisoria, comprensiva di tutti gli oneri a carico dell'aggiudicatario.

2. Nel caso in cui uno dei creditori vanti privilegio fondiario, verificatane l'effettività anche sotto il profilo formale da parte del delegato, l'aggiudicatario dovrà versare il 60% del prezzo di aggiudicazione ovvero – se inferiore – del credito vantato, direttamente al creditore, ai sensi dell'art. 41 co. IV D. Lgs. 385/1993, mentre per la restante parte il creditore verrà soddisfatto in sede di distribuzione.



In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione), il delegato è tenuto a calcolare tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista 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.

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 referente della procedura:

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](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;

### **RENDENOTO**

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;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

e) che l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cure e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;

f) 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;

g) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

h) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nell'avviso.

i) 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;

l) 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 dell'art. 571 c.p.c., consenso manifestato in modo espresso al professionista delegato prima dell'inizio della gara

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**

Gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Professionista Delegato nonché Custode Avv. Caterina Crescenzo, con studio in Teramo (TE), via Martiri delle Foibe n. 5, (email: [caterina.crescenzo@gmail.com](mailto:caterina.crescenzo@gmail.com)) nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita società Aste Telematiche.it, tel. 0586 20141, email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) secondo quanto indicato nel relativo portale.

Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Teramo, lì 19 Dicembre 2024

Il Professionista Delegato  
**Avv. Caterina Crescenzo**

