

TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis del c.p.c.

Procedimento N. 27/2023 RGE

Il sottoscritto Dott. Giacomo Cori, C.F. CROGCM72E22F870T, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 27/11/2024 nel procedimento esecutivo **n. 27/2023 Reg. Esec.** a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **25 marzo 2025 alle ore 16.00** si procederà alla vendita senza incanto in modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. e dell'art. 24 del D.M. 32/2015 del seguente bene immobile costituente un unico lotto, e come meglio descritto nella perizia estimativa in atti.

Lotto 1

Piena proprietà di un appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tirso n. 21, piano secondo. L'appartamento, censito al Catasto Fabbricati Fg. 4 - Part. 279 - Sub. 18 - Categoria A2, è composto da ingresso, cucina/soggiorno, bagno, una camera e veranda chiusa con infissi in alluminio. L'appartamento sviluppa una superficie complessiva lorda di circa mq 40, con altezza di m. 2,70 e si presenta in mediocri condizioni di conservazione. L'appartamento è attualmente occupato dall'esecutato, La struttura del fabbricato è portante mista, i solai sono realizzati in laterocemento, la tamponatura pareti esterne in laterizio, la tramezzatura interna in laterizio, la scalinata interna con balaustra in legno, i rivestimenti in marmo, la copertura a tetto, la tinteggiatura esterna in quarzo plastico, la pavimentazione cortile ingresso con piastrelle ceramica monocottura.

Le finiture interne sono normali: pavimenti interni in ceramica monocottura colorati di medio formato, battiscopa in legno; pareti e soffitti tinteggiati su sottostante intonaco civile finito a stucco; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica; I sanitari (lavabo, bidet, vaso) sono in vetrochina bianchi. Le porte interne sono di tipo tamburato in legno; Gli infissi esterni sono in legno con vetro semidoppio ed avvolgibili in plastica; Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano ad elementi radianti metallici, impianto

elettrico sottotraccia dotato di quadro 'salvavita'. Non risultano depositate dichiarazioni di conformità relative agli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione interna è normale con riferimento all'epoca di costruzione, si rilevano ampie zone di umidità sulle soffittature dei vari ambienti.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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.

Il terreno dove insiste il fabbricato ricade in Zona residenziale B2, completamento frazioni (Villa Fumosa, S.Maria a Valle, Borgo S.Maria, Scerne). Art. 24-27 N.T.A..

L'appartamento è attualmente occupato dall'esecutato,

Il tutto come meglio risulta dalla relazione descrittiva ed estimativa del 09/10/2023 a firma del Geom. Rolando Di Carlo depositata in atti e che si richiama integralmente.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati e cura e spese dell'aggiudicatario, ove la normativa di tempo in tempo vigenti lo consentano.

Disponibilità del bene: occupato

Prezzo base: € 33.000,00

Offerta minima per partecipare all'asta: € 24.750,00 (inferiore di ¼ dal prezzo base)

Offerte in aumento non inferiori ad € 1.500,00

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

- sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole;
- sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica ove l'immobile sia sprovvisto della certificazione;
- è a carico dell'aggiudicatario la parte di compenso spettante al professionista delegato alla vendita, come liquidato in applicazione del D.M. n. 227/2015;
- sull'aggiudicatario ricade il pagamento, in solido con il debitore esecutato, di eventuali oneri condominiali arretrati relativi all'anno in corso e a quello antecedente la trascrizione del decreto di trasferimento;
- 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 integrata e modificata 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.
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
- 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.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, trovano applicazione le condizioni stabilite nell'Ordinanza di vendita in atti e le vigenti norme di legge.

SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN PROCEDURA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno **pervenire dagli offerenti entro il giorno precedente la vendita esclusivamente per via telematica attraverso l'apposito modulo ministeriale** all'interno del portale del gestore, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito e, ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura il giorno precedente l'apertura delle buste.

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 a saldo;
- 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica:

a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;

b) in caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale dell'offerente unitamente a copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge in regime patrimoniale di comunione legale;

c) per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

d) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le somme per le spese dovute a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015);

e) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;

f) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

g) se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o un amministrato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà-tutela, con copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, **personalmente** o a **mezzo di procuratore legale munito di procura speciale**, anche a norma dell'art 579 c.p.c.

L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta.

Pertanto:

a) l'offerente che intenda partecipare personalmente (**quindi nel caso in cui offerente e presentatore coincidono**), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.

b) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (**quindi offerente e presentatore non coincidono**), il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15.

c) nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:

- se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. N.32/15;

- se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Versamento della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario presso BdM Banca Spa, Filiale di Silvi Marina (TE), intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare Tribunale di Teramo n. 27/2023 R.G." di cui all' **IBAN IT40 A054 2477 0500 0000 1000 712** indicando in causale **"RG N. 27/2023**

VERSAMENTO CAUZIONE”; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme sul conto della procedura sia perfezionato entro il giorno precedente la gara di vendita telematica, consigliando vivamente di provvedere al versamento almeno cinque giorni prima il giorno fissato per l’asta di gara.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571, comma 3, c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

Esame delle offerte , gara e aggiudicazione

Nel giorno e nell’orario previsto per l’apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all’eventuale gara dovranno collegarsi al portale <https://www.astetelematiche.it> e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso- La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.astetelematiche.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l’offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

L’apertura delle buste telematiche e l’esame delle offerte avverrà il giorno 25 marzo 2025 alle ore 16:00.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla validità delle offerte.

Nel caso sia pervenuta un’unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l’immobile verrà aggiudicato all’unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà alle ore 15:00 del giorno successivo. Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata comunicato dal partecipante e SMS.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci. e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se scadente di sabato o festivo al primo giorno non festivo, aggiudicando il bene in favore del miglior offerente.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato, in ordine subordinato, la cauzione maggiore prestata, la tempistica di pagamento del residuo prezzo più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali tempistiche di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

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 alla vendita nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario sui conti correnti indicati nella domanda, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

A pena di decadenza, l'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve eventualmente indicato nell'offerta), versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione) più un fondo spese connesse al decreto di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione sul conto corrente della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB); detto importo sarà comunicato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Il presente avviso di vendita è pubblicato unitamente alla relazione di stima ed i relativi allegati sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.fallimentieaste.it.

Gli interessati all'acquisto possono ottenere informazioni sul complesso immobiliare in vendita ed esaminare la documentazione di riferimento sui siti internet sopra citati. Coloro che vorranno visionare il bene, dovranno formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposita funzione "Prenota visita immobile".

Inoltre, gli interessati potranno avere maggiori chiarimenti contattando il Professionista delegato alla vendita nonché Custode, Dott. Giacomo Cori, al recapito mobile 3288144377 o e-mail celecori@tin.it.

Teramo, 14 gennaio 2025.

Il Professionista Delegato

Dott. Giacomo Cori