



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA OFFERTE MIGLIORATIVE CON MODALITA'
TELEMATICA ASINCRONA A SEGUITO DI RICEZIONE DI OFFERTA
IRREVOCABILE**

Procedura di Liquidazione del patrimonio n.723/2018 V.G.

Giudice Delegato: Dott. Flavio Conciatori

Il dottor Roberto Zitti, nella sua qualità di Liquidatore della procedura di liquidazione del patrimonio n. 723/2018 V.G. del Tribunale di Teramo:

- visto il provvedimento del 25/01/2025 con cui il Giudice Delegato ha approvato il supplemento al programma di liquidazione e dunque ha autorizzato la vendita come da istanza del 05/11/2024 depositata dal Liquidatore a modifica ed integrazione del programma di liquidazione approvato, limitando la pubblicità a forme meno onerose;
- visto il precedente provvedimento del 11/12/2023 con cui il Giudice Delegato ha, tra l'altro, autorizzato la nomina del coadiutore Aste Giudiziarie in Linea Spa quale gestore delle vendite telematiche e per la pubblicità sui siti telematici,
- vista la Legge nr. 132/2015 di conversione del D.L. nr. 83/2015;
- visto che il sottoscritto ha ricevuto una offerta irrevocabile di acquisto ed il versamento della relativa cauzione

AVVISA

Che a seguito di tale offerta per il tramite del portale internet **www.astelematiche.it** il giorno **18 aprile 2025 alle ore 16.00** avrà inizio, con l'esame delle offerte migliorative di acquisto la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA MEDIANTE OFFERTA
MIGLIORATIVA**

Dei diritti pari ad 2/12 (duedodicesimi) della piena proprietà indivisa sull'unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Teramo (TE) - Via Getullio n.2.

I diritti sul bene immobile, come di seguito indicati e descritti, costituiscono un

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

diritti pari a 2/12 (duedodicesimi) di piena proprietà su unità immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale sito in Teramo (TE), Via Getullio n.2, e precisamente:

appartamento di civile abitazione posto al piano primo di complessivi netti mq. 85,22 circa ed è composto da ampio ingresso soggiorno e cucina a vista, corridoio senza finestre, bagno principale con ingresso dal corridoio, ripostiglio; camera da letto, bagno a servizio della camera da letto (bagno in camera), ripostiglio in camera. L'immobile abitativo non è dotato di fondaco, garage o posto macchina e l'accesso al piano avviene solo tramite le scale condominiali, non è presente l'ascensore né privato né condominiale. L'unità immobiliare è distinta al catasto dei fabbricati urbani del Comune di Teramo come segue: foglio 147, particella 105, sub. 45 z.c. 1 Cat. Catastale A/3 vani 4,5 superficie catastale 116 mq rendita catastale euro 325,37.

Gli Immobili risultano meglio descritti nella perizia di stima datata 20/09/2024 redatta dall'Esperto Geom. Biagio Graziett, pubblicizzata e comunque depositata nel fascicolo telematico dell'intestata procedura, il cui contenuto, unitamente agli allegati, è da intendersi come parte integrante e sostanziale, nonché integralmente riportato e trascritto nel presente avviso con la sola esclusione delle ivi indicate modalità di liberazione che sono diversamente escluse nell'ipotesi. Si riporta di seguito, in parte in stralcio, il riepilogo relativo.

Riepilogo bando d'asta

Lotto Unico

Provenienza e relazione storica ventennale

La proprietà dell'unità immobiliare (descritta nell'atto di provenienza come "...porzione di fabbricato urbano ... omissis...") distinta al C.F. foglio 147, particella 105, sub. 45, è pervenuta, per le quote appresso descritte, al sig. *****:

- Atto di trasferimento dei diritti di comproprietà pari a 1/12 dell'intero dal ***** al ***** , per Dott. Notaio ***** Repertorio n. 36465 Raccolta 10082 del 14/03/2005 registrato a Teramo al n. 456 Mod. 1T il 01/04/2005;

- Legato testamentario del padre ***** nato a ***** e deceduto a Teramo il ***** , a disposto delle proprie volontà presso il Dott. Notaio ***** , Repertorio degli atti di ultima volontà n. 228 del 12/07/2007, registrato a Teramo il 14/10/2016 al n. 3013 serie 1T, trascritto in data 17/10/2016 Registro Particolare 9040 Registro Generale 13342;

- Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione Registro Particolare 1622 Registro Generale 2094 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 981/9990 del 17/10/2016.

L'eredità è stata accettata dal sig. ***** giusto atto per Notaio ***** del 12/06/2024 rep. 17151 racc. 12736 registrato a Giulianova il 13/06/2024 al numero 321 serie 1T.

Anteriormente al ventennio e storicamente:

- Atto di vendita per Dott. Notaio ***** Repertorio n. 62465/9345 del 03.06.1976 registrato a Teramo al n. 1126 Mod. I Vol. 30 il 21/06/1976 tra la ***** che vende ai Sig.ri ***** e ***** , coniugi;

- Successione per causa di morte della ***** deceduta a ***** il ***** , registrata a Teramo al n 26, Vol. 497 il 29/08/2002;

- Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione Registro Particolare 9135 Registro Generale 13504 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 26/497 del 29/08/2002.

Diritti di godimento personale sul bene

Nel legato testamentario disposto dal de cuius sig. ***** è stato inserito, a favore del figlio sig. ***** il diritto di abitazione per 8/12 di proprietà. Il diritto di abitazione è stato costituito in data successiva (14/10/2016) alle iscrizioni ipotecarie e per tale diritto non viene indicato un termine di decadenza.

Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di stima, alla data del 12/02/2024, al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, foglio 147, particella 105, sub. 45 Cat. Catastale A/3-3 vani 4,5, intestano a:

- ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** proprietario per 1/12;

- ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** proprietario per 3/4;

- ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** proprietario per 2/12;

- ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** diritto di abitazione per 8/12.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione catastale allegata alla perizia.

E' stata verificata la corrispondenza tra quanto riportato sulla scheda catastale e lo stato di fatto.

Si riportano, a seguire, un estratto del foglio di mappa catastale e le planimetrie catastali degli immobili.

Confini

L'unità immobiliare, confina con:

- ***** , ***** , vano scala e pozzi luce condominiali, via Getulio salvo altri e/o variati;

Situazione edilizia

Per quanto riportato nell'atto di provenienza degli immobili e di quanto è stato possibile accertare presso gli Uffici Tecnici del Comune di Teramo, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte costituente, è stato rilasciato il seguente titolo edilizio abilitativo:

- CILA SUPERBONUS (Comune di Teramo Prot. 25875 del 19.04.2022);
- AGIBILITÀ dell'unità immobiliare (SCAGI) è stata rilasciata dal Comune di Teramo a seguito di richiesta prot. 52311 del 13/07/2023, pratica 124/2023.

Conformità Urbanistica

Dalla documentazione visionata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Teramo, e visionata l'esito Istruttorio sulla conformità edilizia dell'immobile (Comune di Teramo prot. 29732 del 04/06/2020) si dichiara che l'immobile è conforme urbanisticamente;

Atti pregiudizievoli

A seguito di ispezioni effettuate presso il SPI limitatamente al sig. ***** , è stato accertato che, gli immobili sono gravati, alla data del 07/02/2024, da iscrizioni.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo sono risultate le formalità pregiudizievoli descritte in elaborato. Gli oneri di cancellazione saranno a carico dell'aggiudicatario.

Descrizioni degli immobili

L'unità immobiliare oggetto di stima è composto da un appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato condominiale sito in Comune di Teramo, Via Getulio n. 2. Si riporta, a seguire, una vista aerea dell'area (fuori scala grafica) ove sorge la palazzina. Il fabbricato e l'appartamento oggetto di perizia sono stati ristrutturati tra il 2022 ed il 2023. Ricade in zona urbanistica del Comune di Teramo individuata come Piano Particolareggiato del Centro Storico con categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo A. Il fabbricato (realizzato con struttura portante in muratura e volte in mattoni) è situato nel centro storico della Città di Teramo di complessivi netti mq. 85,22 circa ed è composto da:

- ampio ingresso soggiorno e cucina a vista con esposizione interna sul chiostro condominiale, l'ampio ambiente di circa 42,00 mq. viene utilizzato come open-space per il pranzo-soggiorno e la cucina a vista. Vi sono 2 finestre, una più grande a lato della porta di ingresso all'appartamento ed una più piccola sulla destra rispetto all'ingresso che si affaccia sulla scalinata condominiale. L'ambiente ha il soffitto a volta a crociera con un'altezza interna massima di 5,00 ml. e sulle pareti perimetrali di ml. 3,50;
- corridoio senza finestre di circa 6,96 mq. avente altezza di ml. 3,25;
- bagno principale di circa 5,48 mq., con ingresso dal corridoio, con lavabo e tazza, senza bidet usato anche come lavanderia che è alto ml. 3,25. Nel bagno è presente la caldaia per il riscaldamento e acqua calda sanitaria. Vi è una finestra che si affaccia sul più piccolo pozzo luce del fabbricato condominiale.
- ripostiglio di circa 1,36 mq. abbastanza grande per ospitare un comodo armadio guardaroba;
- camera da letto ampia circa 19,01 mq. avente altezza di ml. 3,70 con porta finestra che si affaccia sull'ampio balcone di circa 2,52 mq. con vista diretta su via Getulio e laterale, verso destra, sulla piazza Sant'Anna;
- bagno a servizio della camera da letto (bagno in camera), della superficie di circa 4,89 mq., bagno dotato di lavabo, tazza, bidet e doccia con porta finestra avente affaccio nell'ampio balcone di circa 1,50 mq. prospiciente via Getulio;
- ripostiglio in camera di circa 5,52 mq. adibito a guardaroba con finestra che si affaccia sul piccolo pozzo luce condominiale.

Gli infissi interni sono nuovi, del tipo tamburato bianco e ferramenta colore acciaio; gli infissi esterni, anch'essi nuovi, sono in PVC, doppio vetro e persiane anch'esse in PVC con alette regolabili.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento con caldaia posizionata nel bagno lungo il corridoio. Anche l'impianto elettrico e quello idrico sanitario sono nuovi. L'immobile abitativo non è dotato di fondaco, garage o posto macchina e l'accesso al piano avviene solo tramite le scale condominiali, non è presente l'ascensore né privato né condominiale.

Misurazione

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima. Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica degli immobili, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate. La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari. Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa";
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione. La superficie commerciale, pertanto, è la seguente:

- appartamento al piano primo: mq 110,00 circa;
- balconi appartamento piano primo: mq $2,50 + 1,50 = 4,00 \times 0,10 =$ mq 0,40 circa;
- superficie commerciale complessiva: mq 110,40 circa in cifra tonda.

Situazione occupazionale

Sulla base della documentazione fornita allo scrivente, gli immobili non sono soggetti a contratto di affitto/comodato d'uso gratuito e sono utilizzati direttamente dal comproprietario sig. ***** avente il diritto di abitazione per una quota pari 8/12 così come disposto dal de cuius in virtù del testamento Repertorio degli atti di ultima volontà n. 228 del 12/07/2007 Dott. Notaio ***** , registrato a Teramo il 14/10/2016 al n. 3013 serie 1T, trascritto in data 17/10/2016 Registro Particolare 9040 Registro Generale 13342.

Frazionabilità del bene

L'unità immobiliare, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non è comodamente divisibile in più unità immobiliari.

Vincoli ed oneri condominiali

Gli immobili sono soggetti a regolamento di condominio approvato dai condomini nel 1986 ma non registrato. Da accertamenti fatti presso l'attuale Amministratore di Condominio, non risultano debiti a carico dell'unità immobiliare oggetto di Perizia né a carico del Condominio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Sono presenti le conformità degli impianti elettrico, idrosanitario e termico.

§§§

IL PREZZO

1. Per il lotto unico, come sopra descritto, il Liquidatore ha ricevuto offerta irrevocabile d'acquisto di euro 15.870,00 (quindicimilaottocentosettanta) tale valore costituisce base d'asta.
2. Saranno ritenute valide **soltanto offerte migliorative** rispetto alla cifra a base d'asta con aumento minimo di 1.000,00 (mille/00) euro rispetto a tale cifra.
3. Il rilancio, in caso di gara, è fissato nel valore di Euro 1.000,00 (Euro mille/00) o multipli

Specificando che

4. In mancanza di offerte superiori il bene verrà aggiudicato al già offerente
5. Il versamento del saldo prezzo oltre ulteriori costi ed oneri dovrà avvenire - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. – entro il termine di quattro mesi dall'aggiudicazione provvisoria ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.
6. La cauzione, fissata nel 10% del valore offerto 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, pertanto il versamento della cauzione dovrà essere effettuato con congruo anticipo rispetto al giorno della gara.
7. 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. II c.p.c. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.
8. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) 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; 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 che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. m. & i., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; che i diritti pari ad 2/12 (duedodicesimi) di piena proprietà indivisa degli immobili viene trasferito libero dalle sole iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e/o dal decreto di apertura della liquidazione del patrimonio nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice riferiti alle sole obbligazioni assunte dal sovraindebitato. Tali formalità saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto di tali spese in sede di determinazione del prezzo di vendita. Che, trattandosi di vendita di diritti di piena proprietà indivisa, sono salvi i diritti del comproprietario dal quale l'immobile non potrà essere liberato, noto che ogni comproprietario può utilizzare il bene per intero purché non impedisca agli altri contitolari di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Pertanto, posto che sull'immobile grava un diritto di abitazione, la liberazione dello Stesso non potrà essere avviata a cura del liquidatore; che i costi e gli oneri, anche fiscali, derivanti dalla vendita così come quelli per le cancellazioni saranno a carico dell'aggiudicatario; che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

§§§

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 potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, **entro il giorno precedente (ore 23:59)** a quello fissato per il loro esame, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale

Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Si riportano di seguito gli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015:

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 II e III. 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

Le offerte andranno dunque depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015.

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. II c.p.c. **Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.**

- All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione (**Fissata nel 10% del valore offerto**) da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura.

Informazioni per il pagamento:

Bonifico bancario presso BdM Banca S.p.A. sul conto intestato a “Tribunale Teramo Procedura di sovraindebitamento n. 723/2018” avente le seguenti coordinate:

- N.ro conto: 340 1000634-1 filiale di Roseto degli Abruzzi
- BIC/Swift: BPBAIT3B
- CIN: A
- ABI: 05424
- CAB: 77020
- IBAN: IT63 A054 2477 0200 0000 1000 634

Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9,00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica. Laddove il Liquidatore riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura” si dispone che il Coadiutore del Liquidatore autorizzi alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti e gli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il Coadiutore del Curatore provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in superiore narrativa.

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 del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore o uguale al prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a quattro (4) mesi dalla data di aggiudicazione; 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 dell'avviso di vendita;
- 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:

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);
- 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 della 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d.prima casa e/o prezzo valore) stilata su moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Teramo, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

2. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico bancario presso BdM Banca S.p.A. sul conto corrente intestato a "Tribunale Teramo Procedura di sovraindebitamento n. 723/2018" avente le seguenti coordinate:

- N.ro conto: 340 1000634-1 filiale di Roseto degli Abruzzi
- BIC/Swift: BPBAIT3B
- CIN: A
- ABI: 05424
- CAB: 77020
- IBAN: IT63 A054 2477 0200 0000 1000 634

- con causale "Asta";

I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9,00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica.

3. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

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.

4.SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA:

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 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'acquisto 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 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. Nell'ipotesi in cui un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Coadiutore del Curatore, Dasi srl, 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. II c.p.c. . 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 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 co. III c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice delegato 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.

5. DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1. in mancanza di offerte migliorative, l'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che ha proposto l'offerta base di acquisto;
2. In caso di pluralità di offerte di importo maggiorato rispetto alla base d'asta come già precisato, ritenute ammissibili, e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il Liquidatore provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Si precisa che, se il Liquidatore 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. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata e maggiorato delle imposte, tasse e degli ulteriori oneri che saranno comunicati all'aggiudicatario dal Liquidatore), dovrà essere versato entro il termine di quattro mesi dall'aggiudicazione provvisoria ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura. 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 Delegato (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Curatore) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/2/2015.

§§§

B)-DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Sono state individuate le seguenti formalità pubblicitarie:

1. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 I co. c.p.c. e 631 bis c.p.c..

La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente almeno 45 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, per consentire - come in seguito si dirà - ai siti individuati ex art. 490 II co. c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;

2. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web "www.astegiudiziarie.it", nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore di servizi telematici, sul sito istituzionale del Tribunale di Teramo ("www.tribunale.teramo.giustizia.it") sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata.

3. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sui siti internet "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.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, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con inserimento di link di collegamento ai siti internet di cui ai punti 1 e 2 che precedono.

4. Il Giudice Delegato ha autorizzato la limitazione delle forme di pubblicità al fine del contenimento dei costi.

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) 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;

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 che, peraltro, quanto ai beni mobili, costituisce un minimo forfettario rapportato alla indeterminata loro consistenza a corpo ; che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. m. & i., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; che l'immobile viene trasferito (in quota) libero dalle sole iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e/o del Decreto di apertura della liquidazione nonché di sequestri

suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice riferiti alle sole obbligazioni assunte dal debitore. Tali formalità saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto di tali spese in sede di determinazione del prezzo di vendita; che, trattandosi di vendita di diritti di piena proprietà indivisa, sono salvi i diritti del comproprietario dal quale l'immobile non potrà essere liberato, noto che ogni comproprietario può utilizzare il bene per intero purché non impedisca agli altri contitolari di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Pertanto, posto che il comproprietario convive con il fallito presso il lotto oggetto di vendita in quota, la liberazione dello Stesso non potrà essere avviata a cura del custode giudiziario; che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e necessari per le cancellazioni saranno a carico dell'aggiudicatario; che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente al provvedimento del 25/01/2025 con cui il Giudice Delegato ha approvato il supplemento al programma di liquidazione e dunque ha autorizzato la vendita, sui siti internet richiamati nel presente avviso; che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; che maggiori informazioni possono essere fornite dal Liquidatore a chiunque vi abbia interesse.

INFORMA

- a) che le richieste di visita degli immobili possono essere inoltrate al Liquidatore unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo;
- b) che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Liquidatore, nonché assistenza tecnica per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;
- c) che la partecipazione alla vendita implica:
 - la lettura, conoscenza ed accettazione integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;
 - la lettura, conoscenza ed accettazione integrale di quanto contenuto nel presente avviso.
 - la dispensa degli Organi della procedura dal rilascio delle certificazioni di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

Roseto degli Abruzzi, li 15/02/2025.

Il Liquidatore
Dott. Roberto Zitti