

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

G.E. Dott. Flavio Conciatori

Procedura Esecutiva N. 33/2013 R.G.E.

Custodi Giudiziari Dott.ssa Lorena Branciaroli (c.f. BRNLRN73T52L103B - tel. 085 8007412 - email lorenabranciaroli@gmail.com) e Avv. Giulio De Carolis (c.f. DCRGLI64L01L103Y - tel. 351 5516172 - email giuliodecarolis@aim.com)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

V ESPERIMENTO

La dott.ssa Lorena Branciaroli, con studio in Giulianova (TE), Via Messina n. 18, e l'avv. Giulio De Carolis, con studio in Roseto degli Abruzzi (TE), Via C. Colombo n. 1, nominati Professionisti Delegati (referenti della procedura) dal Tribunale con ordinanza del 13/05/2014 e con provvedimento del 07/10/2019,

AVVISANO CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita www.fallcoaste.it, il giorno **23/04/2025**, alle ore **10:00**, avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene immobile

LOTTO 2

DESCRIZIONE

Proprietà del fabbricato da cielo a terra con destinazione a civile abitazione, composto da due piani fuori terra (piano terra e primo) e da un piano seminterrato, con circostante area cortiliva, sito in Montorio al Vomano (TE), Via Duca degli Abruzzi.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Montorio al Vomano al Foglio 37, Particella 49, Sub 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 12 vani, Rendita Euro 712,71, Indirizzo Via Duca degli Abruzzi n. 30-32 piano: T-1-S1.



L'area cortiliva è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Montorio al Vomano al Foglio 37, Particella 1486, Categoria F/1, Consistenza 69 m², Indirizzo: Via Duca degli Abruzzi n. SNC Piano T, e al Foglio 37, Particella 1487, Categoria F/1, Consistenza 518 m², Indirizzo: Via Duca degli Abruzzi n. SNC Piano T.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto a quanto riportato sulle piantine catastali.

In particolare, è stata demolita la scala lato est di collegamento ai piani, sono state variate alcune aperture interne e alcune tramezzature ed è stata realizzata una unità separata al piano terra con destinazione studio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord, sud, est, ovest.

Altezza interna utile: piano terra e piano primo 3,00 ml; piano seminterrato 2,60 ml.

Strutture verticali: struttura portante e tamponature in muratura.

Solai: latero cemento.

Copertura: tetto a due falde in latero cemento.

Manto di copertura: coppi in terracotta.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne ed interne intonacate a civile e verniciate.

Pavimentazione interna: pavimentazione ai piani terra e primo in *parquet* di colore mogano, ai bagni pavimentazione in marmo e rivestimenti in *gress*, al piano seminterrato pavimentazione e rivestimenti in *gress*.

Infissi esterni e interni: infissi esterni in alluminio con sistemi oscuranti (persiana) in legno; infissi interni del tipo in legno tamburato ad anta cieca ed alcune con vetrata interna.

Scale: scala interna con battuta in marmo ealzata in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico del tipo a 220v; impianto di riscaldamento con caldaia e terminali radianti (termosifoni) in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI



Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato e l'area cortiliva circostante ricadono nella "Zona di recente formazione B1", normata dall'art. 14.2 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato costruito prima del 01/09/1967; con Permesso di Costruire n. 84 del 21/09/2005 ne fu assentito il cambio di destinazione d'uso.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

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.

REGIME FISCALE

La vendita non è soggetta a IVA.

PREZZO BASE D'ASTA

Euro 195.000,00 (centonovantacinquemila/00).

OFFERTA MINIMA

Euro 146.250,00 (centoquarantaseimiladuecentocinquanta/00).

CAUZIONE

Euro 19.500,00 (diciannovemilacinquecento/00)

OFFERTE IN AUMENTO IN CASO DI GARA EX ART. 573 C.P.C.

Non inferiori a Euro 1.000,00 (mille/00) o multipli.



Per le ulteriori caratteristiche dell'immobile, le altre eventuali difformità, le formalità gravanti e quant'altro, si fa riferimento alla relazione di stima del tecnico stimatore geom. Francesco Gatti, il cui contenuto è parte integrante del presente bando.

DETERMINANO

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento delle operazioni di vendita.

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, entro il giorno precedente a quello fissato per il loro esame, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e seg. D.M. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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

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. 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 d'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 all'ipotesi di pluralità di offerenti.

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

Pertanto, si riportano di seguito gli artt. 12 e seg. 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 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1,



che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

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

- 1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.*
- 2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*
- 3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*
- 4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.*

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

- 1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.*
- 2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.*

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA



L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche a 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 minorenni, 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 prezzo base d'asta;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) 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;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

g) gli indirizzi previsti dall'art. 12, commi 4 e 5, DM 32/2015 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 dieci giorni, 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.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE



La cauzione di **Euro 19.500,00**, dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente n. 153382 intestato a TRIBUNALE DI TERAMO - PROCEDURA ESECUTIVA N. 33/2013, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione M.R. e Pianella, Filiale di Giulianova, con causale “Asta”, all’**IBAN IT34 Y084 7376 9100 0000 0153 382**.

La cauzione 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, affinché ne sia consentita la verifica. Laddove i delegati riscontrino l’accredito nel conto corrente intestato alla procedura, l’offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all’art. 571 c.p.c..

5. IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA

Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte dai delegati nel giorno e nell’ora sopra indicati.

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”, i professionisti delegati autorizzeranno alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

I professionisti delegati provvederanno a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell’ordinanza di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1. In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un’unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz’altro accolta.

a) Nel corso del primo esperimento di vendita se l’unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto)



al prezzo base:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, i professionisti delegati dispongono, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

b) Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

2. In caso di pluralità di offerte.

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

Si precisa che se i delegati, tramite il gestore, non ricevono l'offerta telematica, in nessun caso potranno ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di



acquisto.

7. SVOLGIMENTO DELLA GARA 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..

I professionisti delegati, referenti della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e delle offerte, daranno inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà 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 dai delegati 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.



8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare ai delegati, 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..

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare ai delegati, 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 eventualmente comprovanti i necessari poteri e 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

L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione provvisoria ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 T.U.B.), che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dai delegati.

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 ai delegati incaricati della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dai delegati successivamente all'aggiudicazione. I delegati, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositeranno 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.

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 dei delegati, dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

In caso di esistenza di creditore fondiario ex art. 41 T.U.B., i delegati comunicheranno all'aggiudicatario che il 70% del valore di aggiudicazione dovrà essere versato direttamente a quest'ultimo, che ne rilascerà immediata quietanza ai delegati. Analogamente, l'aggiudicatario potrà depositare presso lo studio di uno dei professionisti delegati, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In sede di distribuzione finale i delegati dovranno depositare nota riepilogativa del credito, calcolando 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, tenendone separato conto ai fini della predisposizione del piano.

In caso di fallimento del debitore, i professionisti delegati assegneranno le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso a un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 co. III 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.

[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE



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

1. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della relazione di stima, depurata dai dati sensibili, le planimetrie e le mappe di geocalizzazione del bene e un completo corredo fotografico interno/esterno. 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;
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. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - tramite la società Comunic'Arte s.r.l., nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito www.fallimentieaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

RENDONO NOTO

- a) 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 e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza



di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. mm., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) 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 cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, i custodi procederanno alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

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

i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dai custodi o dall'ausiliario a ciò delegato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTONO

- che ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto.

- che qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, 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 ai professionisti delegati prima dell'inizio della gara;

- che i delegati, se il prezzo base d'asta scende sotto l'importo di € 15.000,00, riferiranno al Giudice e allegheranno contestualmente - tramite SIECIC - la nota di trascrizione del pignoramento perché possa essere eventualmente disposta la chiusura ex art. 164 bis c.p.c.

INFORMANO

- che i professionisti delegati e custodi assicurano a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visitare l'immobile in vendita, accompagnandoli direttamente o per mezzo di ausiliario, individuato nel tecnico stimatore, previa richiesta da effettuarsi unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Teramo, lì 28 febbraio 2025

I Professionisti Delegati

Dott.ssa. Lorena Branciaroli

Avv. Giulio De Carolis

