



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura Esecutiva n. **244/2022**

G.E. Dott. Flavio Conciatori

L'Avv. Gregorio Lorenzo Scarciglia, con studio in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all'intestata procedura esecutiva n. 244/2022;

Vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. in data 29/09/2024

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita www.fallcoaste.it il giorno **23 aprile 2025**, alle ore **10.00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

della seguente consistenza immobiliare:

LOTTO UNICO

Diritti pari alla piena proprietà (1/1) Edifici a destinazione particolare ubicato a **Notaresco (TE)** - Via Roma n° 13. In particolare l'immobile oggetto dell'esecuzione riguarda porzione di fabbricato di vecchissima edificazione ad uso riformatorio/prigione (catastalmente) attualmente adibita ad appartamento di civile abitazione ai piani terra e primo. Il fabbricato, nel suo complesso, ubicato nel centro storico di Notaresco, in area completamente urbanizzata, è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai con putrelle e voltine, copertura in legno (travi uso fiume/tavolato/manto di coppi). Il collegamento tra i livelli (piani terra e primo), è garantito da scale interne di cui una in legno (è assente l'impianto ascensore). L'immobile si compone di:

- piano terra, cortile, cucina, disimpegno, cucinino, n° 2 ripostigli/magazzini e vano scala;
- piano primo, vano scala, corridoio/disimpegno, n° 2 bagni/w.c., disimpegno, n° 3 stanze, n° 2 camere e cortile.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento anche alla Consulenza Tecnica che fa parte integrante del presente avviso.

DATI CATASTALI

Foglio 22, Particella 619, Categoria B3, Classe U, Consistenza mc.1215, Superficie catastale mq. 370, Rendita Euro 1.066,75, Piano T-1, Graffato C sub. 1

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento intesta al *****, con sede a *****,

codice fiscale ***** , proprietà 1/1. L'unità immobiliare deriva dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta al C.F. foglio 22, particella 371, graffata con la particella C, sub. 1. Il fabbricato è sprovvisto dell'elaborato planimetrico. La denominazione dell'esecutato ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali. Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale. Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

CONFINI

Gli immobili confinano, nel loro complesso, con proprietà eredi ***** , proprietà ***** , ***** , ***** , proprietà ***** , Via Roma, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

- locali adibiti ad appartamento/ripostigli: superficie netta mq. 91,00, superficie lorda mq. 128,00, coefficiente 1,00, superficie convenzionale mq. 128,00, altezza 3,35, piano terra;
- cortile: superficie netta mq. 41,00, superficie lorda mq. 41,00, coefficiente 0,05, superficie convenzionale mq. 2,05, altezza 0,00, piano terra;
- locali adibiti ad appartamento/ripostigli: superficie netta mq. 179,00, superficie lorda mq. 240,00, coefficiente 1,00, superficie convenzionale mq. 240,00, altezza 3,75, piano primo;
- cortile: superficie netta mq. 19,00, superficie lorda mq. 24,00, coefficiente 0,05, superficie convenzionale mq. 1,20, altezza 0,00, piano primo.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità. Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali. 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 dell'immobile, alla Consulenza Tecnica che fa parte integrante del presente avviso.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari, sulla base di quanto desumibile dalla scheda catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili non è sufficiente. In occasione del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate lesioni nelle murature, distacchi di intonaci, distacchi di parte delle pavimentazioni, umidità nelle murature, ecc. L'impiantistica presente (assente l'impianto di riscaldamento) necessita di lavori di manutenzione/adequamento alle vigenti normative. Per maggiori dettagli si faccia riferimento Consulenza Tecnica che fa parte integrante del presente avviso.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto riportato nell'atto di permuta, a rog. Not. G. Fusco, del 4/03/2023, rep. 442, trascritto il 5/03/2013, al n° 2430 di formalità:

- con delibera n° 52, del 22/10/2007 il Consiglio Comunale di Notaresco ha deliberato di escludere l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, dalla categoria dei beni patrimoniali indisponibili e di includerlo in quella dei beni patrimoniali disponibili;
- il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per l'Abruzzo, con lettera protocollata presso il ***** , il 16/12/2008, n° 12682, ha comunicato l'esito negativo della verifica dell'interesse culturale dell'immobile (oggetto di valutazione);
- il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per l'Abruzzo, con lettera protocollata presso il ***** in data 19/01/2010, ai sensi dell'articolo 55 del D.lgs. 22/01/2004, n° 42 ha autorizzato l'alienazione dell'intero fabbricato

alle seguenti vincolanti prescrizioni:

- che il bene venga tutelato e valorizzato attraverso un riuso che ne consenta la fruibilità pubblica senza che peraltro vada persa la testimonianza storica dello stesso nella zona;
- che nell'atto di alienazione siano riportate le prescrizioni e le condizioni contenute nel provvedimento autorizzativo richiedendo altresì la trascrizione sia dell'autorizzazione sia delle prescrizioni in essa contenute.

Per maggiori dettagli, si faccia anche riferimento alla Consulenza Tecnica che fa parte integrante del presente avviso. La predetta documentazione non è stata fornita dagli uffici tecnici comunali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, nel suo complesso, è stato realizzato con struttura portante in muratura/pietre e copertura in legno. Le finiture della porzione di fabbricato oggetto di valutazione rispecchiano la vetustà della costruzione. Pareti interne: con intonaco civile/malta bastarda. Pavimentazione interna: graniglia/ceramica, ecc.. Infissi interni: in legno. Infissi esterni: in legno con vetro singolo (in parte con inferriate) e persiane. Impianto elettrico: non a norma. Impianto di riscaldamento: non presente. E' presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto di stima sono utilizzati da soggetti estranei alla procedura esecutiva immobiliare. In occasione del sopralluogo effettuato in data 10/05/2024, alla presenza del Responsabile dell'Area Patrimonio del comune di Notaresco, i sigg.ri ***** e ***** (assistiti dal proprio legale), hanno dichiarato *"di possedere ed occupare l'immobile oggetto della presente procedura, unitamente al compianto ***** , deceduto il ***** , dal 16/01/1978, come da certificato di residenza storico che riservano di trasmettere in data odierna all'esperto a mezzo pec per il tramite del legale; dichiarano altresì di aver già ad oggi usucapito l'immobile de quo tanto e che pende presso il Tribunale di Teramo, il procedimento rubricato al n° 266/2024 avente ad oggetto l'azione di usucapione del presente immobile la cui prossima udienza è fissata al 17/09/2024 come da atto di citazione e decreto ex art. 171 bis che produce in copia (allegati "A" e "B"). Da ultimo precisano che, a seguito di accesso effettuato presso la Conservatoria RR.II., hanno rilevato che l'ipoteca iscritta sull'immobile in procedura risulta essere stata iscritta successivamente al decorso del termine di legge per l'usucapione e, comunque, senza il consenso e l'informativa ai dichiaranti"*. Sempre nella stessa occasione il responsabile dell'Area Patrimonio del comune di Notaresco ha dichiarato che gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato della Consulenza Tecnica.

Si precisa che il procedimento R.G. n. 266/2024 del Tribunale di Teramo è ancora pendente.

REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto comunicato verbalmente e, per quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili, la porzione di fabbricato oggetto di valutazione, è stata realizzata in data antecedente a quella dell'1/09/1967. In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate delle difformità, tra quanto riportato nella scheda catastale del 23/03/1940 e quanto realizzato, riconducibili, essenzialmente, a differenti quote misurate (dimensioni dei locali ed altezze utili), ad una differente suddivisione interna dei locali, al cambio di destinazione d'uso (da prigione ad appartamento di civile abitazione), alla chiusura di porta, all'apertura di porte, ad ampliamenti in termini di superfici e volume, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto è stato possibile accertare, gli immobili oggetto di valutazione non risulterebbero essere soggetti a regolamento di condominio trascritto.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 15/05/2024,

sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Teramo il 22/11/2010 Reg. gen. 192223 - Reg. part. 5103 Quota: 1/1 Importo: € 1.100.000,00 Contro Comune di Notaresco
Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della *****.

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare Trascritto a Teramo il 09/01/2023 Reg. gen. 397 - Reg. part. 350 Quota: 1/1 Contro Comune di Notaresco

Oneri di cancellazione

Per la ricostruzione dei gravami si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva.

PRECISAZIONI

Dati del pignoramento.

Repertorio n° 3284 del 15/12/2022 trascritto il 9/01/2023 al n° 350 di formalità.

Ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento.

In comune di Notaresco.

Riferimenti catastali degli immobili.

Esiste corrispondenza tra i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento riportati nel titolo e nella nota di trascrizione dello stesso.

Istanza di vendita.

Depositata in data 16/01/2023.

Il creditore procedente chiede la vendita del compendio pignorato.

Relazione notarile sostitutiva

Depositata in data 3/02/2023.

Eventuali rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale.

Non presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

Crediti fondiari.

Si faccia anche riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" ed agli specifici allegati della Consulenza Tecnica.

Situazione edilizio-urbanistica.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento agli specifici paragrafi ed allegati. Le eventuali opere abusive dovranno essere sanate (ove e se sanabili) a cura e spese dell'acquirente, nel rispetto delle vigenti normative. Nel caso in cui le suddette opere abusive non fossero sanabili, le stesse dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Attestato di prestazione energetica.

Per gli immobili sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica, sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri e le spese per l'ottenimento dell'APE da parte di tecnico Abilitato/Autorizzato.

La vendita degli immobili è soggetta a tassazione come per legge.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, ecc.

Per le caratteristiche dell'immobile, le eventuali difformità, le formalità gravanti (iscrizioni e trascrizioni) e quant'altro non espressamente ivi riportato si fa riferimento al contenuto della Consulenza Tecnica, redatta dall'arch. Sergio Procaccini datata 20.05.2024, che fa parte integrante del presente avviso, depositata in atti della procedura e consultabile sul Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito www.astegiudiziarie.it, sul sito istituzionale del Tribunale di Teramo www.tribunale.teramo.giustizia.it e sul sito www.fallimentieaste.it.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 36.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta **Euro 27.000,00**

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00**

* * * * *

D E T E R M I N A

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

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

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

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione

degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

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

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

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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

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

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del **Tribunale di Teramo**;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni 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;

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

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a “**TRIBUNALE DI TERAMO PROC. ESEC. N. 244/2022 R.G.**”, acceso presso l'Istituto bancario **Banca Di Credito Cooperativo Di Castiglione Messer Raimondo E Pianella**, Viale Francesco Crucioli n. 3, alle coordinate **IBAN IT 98 U084 7315 3020 0000 0156 084**, con causale “**Vendita Tribunale di Teramo - Proc. Esec. n. 244/2022 R.G., versamento cauzione**”, 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, ed essere di importo pari almeno al **10 per cento del prezzo base d'asta**.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 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 <http://pst.giustizia.it>.

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:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide,

si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale).

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo

corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente **65 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o

in alternativa indicazione di tali siti);

- d. pubblicazione **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, 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.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire 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.

Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato, nonché custode, Avv. Gregorio Lorenzo Scarciglia, in Sant'Egidio alla Vibrata, Viale Abruzzi n. 91 (email: glsscarciglia@gmail.com).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Fallco Aste ai seguenti recapiti:

- telefono: 0444/346211
- email: aste@fallco.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

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

Teramo, lì 4 marzo 2025

**Il Professionista Delegato
Avv. Gregorio Lorenzo Scarciglia**