



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 6/2023 R.G.E.

**Avviso di Vendita Senza Incanto Telematica Asincrona di Beni Immobili**  
ai sensi dell'art. 570 e segg c.p.c.

La **dott.ssa Cinzia Cianchini**, con studio in Teramo alla Via delle Officine n. 2, e l'**avv. Danilo Gimminiani**, con studio in Teramo in Vico della Luna n. 5, con riferimento alla procedura esecutiva immobiliare n. **6/2023 R.G.E.**, in qualità di professionisti delegati ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nominati con Ordinanza del 22.02.2024 dall'Ill.mo G.E. Dott. Flavio Conciatori presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita, custodia e delle attività connesse e conseguenti previste dal D.L. 15 marzo 2005 n. 35, convertito, con modificazioni, nella legge 14 maggio n. 80 e successive modificazioni e integrazioni

**AVVISANO**

che tramite il portale internet del gestore della vendita **Dasi S.r.l. (<https://dasi.fallcoaste.it>)** il **giorno 29 maggio 2024 alle ore 16,00**, avrà inizio, presso lo studio dei professionisti suindicati (delegati alla vendita-referenti della procedura) con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

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

tramite la piattaforma (<https://dasi.fallcoaste.it>) del seguenti beni immobili meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

- **Gestore della Vendita telematica** per la presente procedura esecutiva immobiliare è **Dasi S.r.l. (<https://dasi.fallcoaste.it>)** gestito dalla società: Dasi s.r.l.;
- **Referenti** sono i Professionisti Delegati, **dott.ssa Cinzia Cianchini** con studio in Teramo alla Via Delle Officine n. 2 Cell. 331/3598609, e **avv. Danilo Gimminiani** tel. 334/8582036 con studio in Teramo, Vico della Luna, n°5 Cell. 334.8582036.

**LOTTO N.1**

**DESCRIZIONE: Diritti pari all'intero usufrutto e dell'intera nuda proprietà** Su un appartamento di civile abitazione ubicato al piano seminterrato e terra di un più ampio fabbricato sito in comune di Teramo, Via Rivacciolo. Il fabbricato (catastalmente villino), nel suo complesso, è composto da n° 3 appartamenti di civile abitazione con accessori (subb. 3-4-5), su n° 4 piani (seminterrato, terra, primo e secondo); il fabbricato gode di area esterna di pertinenza adibita a corte e parcheggi, comune a tutti gli appartamenti. Il fabbricato in esame è ubicato in zona semiperiferica rispetto al centro del Comune di Teramo, a poca distanza dai vari servizi primari e secondari, in area non completamente edificata. L'appartamento è composto da locali adibiti a cantina, deposito, rimessa, soggiorno e cucina al piano seminterrato e da locali adibiti a sala/soggiorno, camere e servizi al piano terra (con terrazzo). Si precisa che per l'intero fabbricato, a seguito degli eventi

sismici del 2016, con Ordinanza del Sindaco di Teramo n° 73 del 12/04/2022 (che rettificava le precedenti ordinanze n° 213/16, n° 430/17 e n° 78/18), è stata disposta l'interdizione all'uso di tutti i locali ricadenti nelle parti inagibili indicate nella scheda Aedes n. 250125. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla perizia di stima. Vi sono evidenti crepe sui muri e pavimenti disconnessi.

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 3.110. Il fabbricato, nel suo complesso, è composto da n° 3 distinte unità immobiliari (subb. 3 - 4 - 5), oltre a b.c.n.c. (subb. 1 e 2). L'unità immobiliare in procedura è direttamente collegata con le altre unità immobiliari/b.c.n.c.. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico .

**DATI CATASTALI:** L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 438, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A8

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:**

Il fabbricato, nel suo complesso, è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, copertura a falde, tamponature e tramezzature in laterizio. Le finiture degli immobili rispecchiano la vetustà della costruzione. Pareti interne: rivestimento con intonaco civile e ceramica (servizi igienici e cucina).

Pavimentazione interna: cotto, parquet e ceramica. Pavimentazione esterna: materiale antigelivo (terrazzo e portico). Pavimentazione dell'area di pertinenza: porfido per l'area carrabile/parcheggio (parte a giardino). Infissi interni: legno.

Infissi esterni: legno con doppio cristallo e persiane in legno. Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, con un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce. Impianto di riscaldamento/acs: del tipo autonomo, con caldaia a gas di città, tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna. Gli impianti necessitano di lavori di manutenzione e di adeguamento alle vigenti normative. Gli impianti sono comuni con altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura esecutiva.

### **Stato conservativo**

L'unità immobiliare oggetto di stima, in forza dell'Ordinanza del Sindaco di Teramo, n° 73 del 12/04/2022, **è stata dichiarata inagibile**. In base a quanto riferiscono i periti, in data 30/05/2023, con il prot. 237228 del 01/06/2023, è stata presentata all'USR Abruzzo, una domanda per la richiesta di contributo per il ripristino con miglioramento/adeguamento sismico e ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 2016.

### **Situazione edilizio-urbanistica.**

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate delle difformità tra quanto assentito e quanto realizzato, riconducibili, essenzialmente, alla diversa distribuzione interna, ad un aumento di superfici e volumi, differenti quote misurate, ecc. . 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, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **Attestato di prestazione energetica.**

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri e le spese per l'attestato di prestazione energetica.

### **Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile non risulta soggetto a contratti di locazione/comodato. Per come accertato in sede di sopralluogo e per come evidenziato in perizia dai tecnici, l'immobile a causa degli eventi sismici è stato dichiarato interdetto giusta Ordinanza del Sindaco n°73/2022.

### **Vincoli od oneri condominiali**

Per quanto accertabile, gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto ed a spese condominiali.

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO n. 1: Euro 160.000,00 (euro centosessantamila/00)**

**OFFERTA MINIMA pari al 75% del prezzo base d'asta: Euro 120.000,00 (euro centoventimila/00)**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 (euro mille,00) o multipli.**

## **LOTTO N. 2**

**DESCRIZIONE: Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà** su complesso immobiliare ubicato a Teramo (TE) - Via G. Galilei S.P. n° 59 - Località Piane S. Atto Diritti costituito da appezzamenti di terreno con sovrastante corpo di fabbrica non ultimato, precedentemente adibito a fornace per la produzione e commercializzazione di laterizi, il tutto sito nel Comune di Teramo, loc. Sant'Atto Piane, Via Galileo Galilei, S.P. n° 59. Per il recupero della "vecchia fornace" era stata presentata una domanda di adesione ai programmi PRUSST, approvata con delibere di consiglio comunale n° 100 del 13/08/1999 e n° 54 del 18/06/2001 (per variante al P.R.G.). In data 26/10/2004, con atto a rog. Not. E. Vincenti, rep. 142875, registrato il 9/11/2004 (trascritto il 17/11/2004, al n° 13480), è stata stipulata con il Comune di Teramo. Le opere di recupero, come del resto quelle di sistemazione delle aree esterne, non sono state ultimate.

Gli immobili oggetto di stima sono nel più completo stato di abbandono ed in un pessimo stato di conservazione.

**DATI CATASTALI:** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 620, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 26, Part. 621, Zc. 2, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 456, Qualità Seminativo - Fg. 56, Part. 457, Qualità Seminativo

### **Caratteristiche costruttive prevalenti:**

Il corpo di fabbrica ricadente sulla particella 620, parzialmente realizzato (non ultimato), per quanto ricostruibile sulla base della documentazione fornita, è stato edificato con fondazioni composte da plinti e travi di collegamento e muri controterra in opera oltre a pilastri, travi e solai prefabbricati. L'immobile è privo di finiture/rifiniture, pavimentazioni ed impianti.

L'area esterna è nel più completo stato di abbandono (presenza di vegetazione spontanea, rifiuti, elementi in eternit, ecc.).

Per maggiori dettagli, faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

### **Normativa urbanistica e regolarità edilizia**

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Teramo il 30/05/2023, n° 115, i terreni e le aree di pertinenza dei fabbricati oggetto di pignoramento ricadono, per il vigente P.R.G., in:

- zona "F - sottozona F2 zone destinate alla viabilità ed alle ferrovie (minor consistenza);
- zona "G- sottozona G7 servizi di quartiere ed altre aree di interesse pubblico (maggior consistenza).

Le aree sono soggette a vincoli sovraordinati a quelli comunali.

Per la realizzazione del fabbricato oggetto di valutazione, sono stati richiesti/rilasciati/presentati i seguenti titoli edilizi abilitativi: - concessione edilizia in sanatoria nn° 171 e 172 del 23/04/1994; - D.I.A. prot. 6610 del 4/12/2003; - D.I.A. prot. 6296 del 13/02/2004; - permesso di costruire n° 8852 del 23/11/2004; - D.I.A. prot. 15046 del 4/04/2005.

In data 15/02/2010, prot. 50285, è stato depositato presso il Servizio Ex Genio Civile della Provincia di Teramo, l'atto unico di collaudo statico.

Per il recupero della "vecchia fornace" era stata presentata una domanda di adesione ai programmi PRUSST, approvata con delibere di consiglio comunale n° 100 del 13/08/1999 e n° 54 del 18/06/2001 (per variante al P.R.G.). In data 26/10/2004, con atto a rog. Not. E. Vincenti, rep. 142875, registrato il 9/11/2004 (trascritto il 17/11/2004, al n° 13480), è stata stipulata una convenzione con il comune di Teramo. In data 23/11/2004, con il n° 8852, è stato rilasciato il permesso a costruire (comunicazione di inizio lavori del 14/03/2005).

In occasione del sopralluogo effettuato dai periti, sono state accertate difformità tra quanto assentito (permesso di costruire n° 8852/2004) e quanto realizzato.

### **Stato di occupazione**

L'immobile non risulta soggetto a contratti di locazione/comodato.

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO n. 2: Euro 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00)**

**OFFERTA MINIMA pari al 75% del prezzo base d'asta: Euro 99.000,00 (euro novantanovemila/00)**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 (euro mille,00) o multipli.**

\*\*\*\*\*

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..

La perizia tecnica di stima del bene immobile sopra descritto, redatta dal **Geom. Armando Villanova e dall'Arch. Sergio Procaccini**, è da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita e alla quale si rimanda per delucidazioni tecniche da intendersi per intero richiamata, di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminarmente visione; quanto alle indicazioni della

normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso di vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dai periti.

Custodi Giudiziari:

Dott.ssa Cinzia Cianchini - con studio in Teramo alla Via Delle Officine n. 2 Pec  
cinzia.cianchini@pec.commercialisti.it

Mail: cinzia .cianchini@virgilio.it tel. 3313598609

Avv. Danilo Gimminiani - con studio in Teramo - Vico della Luna n. 5 64100 Pec  
danilo.gimminiani@pec-avvocatiteramo.it Mail: danilogimminiani@icloud.om tel.  
3348582036

\*\*\*\*

## DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

### 1) Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente (ore 23:59 del 28 maggio 2024) a quello fissato dal delegato 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, e precisamente:

#### **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 decreto 32/2015. 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 ad 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). 3.

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'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 di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti;

- all'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione quantificata come sopra nei modi precedentemente indicati mediante bonifico bancario sul c/c della procedura. 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, a pena di inammissibilità.** Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.;

- 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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara;

- **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](mailto: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; 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; 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) o del diverso termine che sarà comunicato dal Professionista Delegato; 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) gli indirizzi di posta elettronica previsti all'art. 12 commi 4 e 5 del DM 32/2015 citati alle pagine 2 e 3 del presente avviso 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.

**f) 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),
- 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.

**g) Modalità di versamento della cauzione**

La cauzione, pari al **10% del valore a base dell'esperimento d'asta**, dovrà essere versata esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente della Procedura Esecutiva immobiliare n. **6/2023** Tribunale di Teramo, acceso presso la Banca BCC Castiglione Messer Raimondo e Pianella filiale di Teramo, **IBAN: IT11P0847315302000000154671** con causale "Asta; i bonifici di versamento della cauzione **dovranno risultare accreditati sul conto corrente della procedura entro le ore 09:00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità.**

**h) 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.

#### **i) Svolgimento della vendita:**

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sarà tenuta l'udienza per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c..

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

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

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore;

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente in giorno festivo, al primo successivo non festivo.

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal delegato della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita.

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, il professionista delegato dispone, 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 d'asta, 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, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronuncerà 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, procederà, 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 il delegato, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

#### **j) Termini per il saldo prezzo**

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine o entro il diverso termine comunicato dal Professionista Delegato.

#### **k) Offerta per persona da nominare:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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. Si applica l'art. 583 co. II c.p.c.

#### **l) 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 eventualmente comprovanti i 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.

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

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, salvo diverso termine comunicato dal Professionista Delegato, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato.

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, 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.

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

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

In caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale.

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.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura del professionista delegato:

- a) la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c) pubblicazione sui siti internet "Immobiliare.it", "Casa.it" e "Idealista.it", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- d) pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it), di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

Il Professionista Delegato,

### **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 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 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 venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili 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;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
- g) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

### 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'acquisito.

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 al professionista delegato prima dell'inizio della gara;

che ove il prezzo base d'asta dovesse scendere al di sotto dell'importo di € 15.000,00, il Professionista Delegato dovrà riferire al Giudice allegando - tramite SIECIC - la nota di trascrizione del pignoramento, affinché possa essere eventualmente disposta la chiusura ex art. 164 bis c.p.c.

### INFORMANO

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 potranno essere reperite presso i Custodi/Professionisti Delegati, dott.ssa Cinzia Cianchini con studio in Teramo alla Via Delle Officine n. 2 Cell. 3313598609 e.mail [cinzia.cianchini@virgilio.it](mailto:cinzia.cianchini@virgilio.it) – PEC [cinzia.cianchini@pec.commercialisti.it](mailto:cinzia.cianchini@pec.commercialisti.it) e Avv. Danilo Gimminiani con studio in Teramo alla Vico della Luna n. 5 64100 Pec [danilo.gimminiani@pec-avvocatiteramo.it](mailto:danilo.gimminiani@pec-avvocatiteramo.it) Mail: [danilogimminiani@icloud.com](mailto:danilogimminiani@icloud.com) tel. 3348582036.

*Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Dasi s.r.l..*

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nell'Ordinanza. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Teramo, 24 marzo 2024

I Professionisti Delegati

Dott.ssa Cinzia Cianchini

Avv. Danilo Gimminiani

