



TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c.
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 63/2014
G.E. Dott. Flavio Conciatori

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I professionisti delegati dott.ssa Lara Pomponi, avv. Gaetano Biocca ed avv. Edoardo Lupi nella procedura esecutiva immobiliare n.63/2014, visto il provvedimento di delega ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo, le ordinanze del 10/11/2015, 18/01/2016, 25/01/2022, il decreto del 28/09/2023, l'ordinanza del 14/12/2023

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 15:00**

avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO:

Bene 1 – Ristorante Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita ad attività commerciale, più precisamente ristorante, posto al piano seminterrato e terra di un fabbricato di maggiore consistenza di complessivi due piani fuori terra. L'intero fabbricato, del quale fa parte il bene in oggetto, nel suo insieme ricade all'interno di una particella di complessivi mq. 2.540 circa ed è ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, contrada S.Eurosia. Completa il tutto un'area esterna, adibita a verde e parcheggi, a servizio dell'intero lotto, compresa l'unità immobiliare in oggetto, di mq. 1.647 circa. Il locale a piano terra adibito a locale commerciale è composto di tre sale ristorante per complessivi 149,20 mq all'interno dell'unità immobiliare in muratura con volte a crociera e voltine a botte, un'altra sala ristorante di mq 209,90 circa caratterizzata da struttura con copertura in legno e chiusa all'esterno con veranda, una zona adibita a bar di mq. 37 circa, una cucina di mq 116 circa, disimpegno e zona servizi per mq 60,9 circa, un magazzino/locale deposito al piano seminterrato di mq 63,50 circa, un porticato di mq. 91,80 circa. Il piano seminterrato, adibito a magazzino, cui si accede per mezzo di una scala interna dal locale cucina, non risulta accatastato. Gli impianti risultano tutti funzionanti, compreso quello di riscaldamento alimentato a GPL tramite bombolone esterno, che alimenta l'intero fabbricato. Il tutto come più dettagliatamente indicato nella relazione dell'esperto, geom. Armando Villanova.

Bene 2 – Appartamento Diritti pari all'intero della piena proprietà, su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, cui si accede da una scalinata esterna. L'appartamento, come si evince dalla relazione dell'esperto, è composto da un ingresso/disimpegno di mq 28 circa, un pranzo-soggiorno di mq 32,20 circa, una cucina di mq 11,20 circa, una sala di mq 21,20 circa, numero quattro camere da letto di cui due con bagno interno, uno studio di circa 15,40 mq, un ripostiglio ed una zona lavanderia per mq. 14,75 circa, altre tre bagni oltre

quelli presenti all'interno delle due camere da letto, una terrazza coperta di circa mq 36,25.

L'appartamento di forma planimetrica regolare, è realizzato interamente in muratura, con tamponatura esterna realizzata con pietre a faccia vista, in quanto l'intero edificio nasce come fabbricato rurale in epoca anteriore al '67 e successivamente è sottoposto a risanamento conservativo. L'appartamento è in buono stato conservativo ed ha un grado di finitura buono, gli impianti risultano tutti funzionanti, compreso quello di riscaldamento alimentato a GPL.

Bene 3 – Magazzino Diritti pari all'intero della piena proprietà, su fabbricato indipendente destinato a magazzino/locale di deposito, posto a servizio del fabbricato di maggiore consistenza adibito a ristorante/abitazione. Il fabbricato si sviluppa su di un unico piano terra, presenta complessivamente una superficie lorda di circa 41 mq, realizzato con struttura portante in pietra e mattoni, in epoca antecedente al 1967, è costituito da n. 4 locali identificati catastalmente come rispostigli ed un locale ingresso. E' privo di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico è presente.

Sono presenti segni d'infiltrazione e umidità lungo quasi tutto il perimetro del magazzino.

Bene 4 – Terreno (pertinenziale) Diritti pari all'intero della piena proprietà, su terreno pertinenziale, adibito a verde e parcheggi, di circa 1.647 mq scoperti, in uso alle unità riguardanti i beni di cui ai n.1, n.2, n. 3 nonché di passaggio per i terreni riguardanti i beni di cui ai n. 5 e n. 6.

Detta area esterna, pur non indicata, sul precetto e nel pignoramento, è da ritenersi attratta, in quanto parte integrante dell'intero compendio immobiliare in oggetto ed ancor più poiché la particella n. 372 risulta essere passata come ente urbano già dal 23/12/2005. Su detta area sono presenti n. 3 manufatti, non identificati catastalmente che risultano abusivi.

Bene 5 – Terreno (agricolo - edificabile) Diritti pari all'intero della piena proprietà, su appezzamento di terreno di complessivi mq. 350, in parte agricolo (per circa 210 mq) ed in parte edificabile. Detta area, risulta posta a servizio dei beni di cui ai n. 1, n.2 e n. 3.

In riferimento alla parte edificabile, si fa presente che circa 90 mq sono già stati impegnati per l'ampliamento del fabbricato destinato ad abitazione/ristorante della particella n. 372.

Bene 6 – Terreno (agricolo) Diritti pari all'intero della piena proprietà, su appezzamento di terreno agricolo, di complessivi mq. 1.410 circa. Detta area, risulta posta a servizio dei beni di cui ai n. 1, n.2 e n. 3 e l'accesso avviene dalla particella 372.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Civitella del Tronto, contrada S.Eurosia, come segue :

- Fg. 23, Part. 372, Sub. 3, Categoria C/1, cons. 255 mq, R.C. € 2.396,88
- Fg. 23, Part. 372, Sub. 4, Categoria A/2, cons. 12,5 vani, R.C. € 968,36, piano 1
- Fg. 23, Part. 372, Sub. 2, Categoria C/2, cons. 29 mq, R.C. € 41,94 piano T
- Fg. 23, Part. 372, Categoria EU
- Fg. 23, Part. 371, qualità seminativo arborato, sup.00.03.50, R.D. € 1,45 - R.A. € 1,36
- Fg. 23, Part. 368 , qualità seminativo, sup. 00.14.10, R.D. € 5,10 - R.A. € 5,10

STATO DI POSSESSO

Il bene 1. - All'interno del locale ristorante sono presenti attrezzature di proprietà del fallimento R.F. Tribunale di Teramo n. 26/2021 e le stesse saranno rimosse a cura e spese della procedura fallimentare entro il termine per il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Il bene 2. - L'appartamento è occupato dai debitori come indicato nella perizia dell'Esperto geom. A.Villanova e confermato dal curatore del fallimento R.F. n. 26/2021.Gli stessi sono autorizzati a permanervi, giusta ordinanza G.E. del 17/02/2016, sino al quindicesimo giorno successivo al pagamento del saldo da parte dell'aggiudicatario.

Libero al trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Bene 1.Ristorante - Bene 2.Appartamento - Bene 3.Magazzino - Bene 4.Terreno Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che gli immobili sopra indicati, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg. 23 Part. 372, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- 42,8% in zona art.28.b N.T.A. – insediamenti di recente formazione-aree residenziali di completamento;
- 56% in zona art. 34.7 N.T.A. – aree di interesse generale – attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale – attrezzature di servizio private;
- 1,2% zona art. 28.b N.T.A. – spazi di sosta e parcheggio;

Bene 5. Terreno Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile sopra indicato, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg. 23 Part. 371, ha la seguente destinazione urbanistica:

- 40,70% zona art. 28.b N.T.A. – insediamenti di recente formazione-aree residenziali di completamento;
- 59,30% zona art. 33.1 N.T.A. – zona agricola normale.

Bene 6. Terreno Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile sopra indicato, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg. 23 Part. 368, ha la seguente destinazione urbanistica:

- 100,00 % zona art. 33.1 N.T.A. – zona agricola normale.

REGOLARITA' EDILIZIA

Bene 1 – Ristorante L'immobile non risulta regolare per la legge n.47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella del Tronto, risulta che il fabbricato del quale il bene fa parte, è stato inizialmente edificato anteriormente al 01/09/1967 e successivamente modificato e ampliato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di inizio attività n. 3208 del 15/04/2003 su fabbricato rurale, inerente opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché lavori su singole unità immobiliari;
- Permesso di costruire n. 07 del 25/07/2003 consistente in ampliamento fabbricato con realizzazione portico e scala esterna;
- Permesso di costruire n. 65 del 31/10/2006 per chiusura portico e ampliamento sala ristorante;
- Permesso di costruire n. 11 del 25/02/2008 per ampliamento piano terra, realizzazione piano seminterrato, realizzazione coperture in legno e modifiche interne ed esterne;
- Richiesta di variante al permesso di costruire n.11/08, identificata al n. 9752 del 23/09/2008, per modifiche interne ed esterne al piano seminterrato e terra. La richiesta alla variante del permesso di costruire in sanatoria n. 9752/08 non è mai stata rilasciata dal Comune di Civitella del Tronto, seppur le opere sono state realizzate, in quanto i committenti non hanno pagato gli oneri di urbanizzazione.

Non esiste quindi corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato dall'Esperto e lo stato di diritto.

L'aggiudicatario pertanto dovrà procedere alla regolarizzazione delle varianti di cui al n. 9752, nonché alla nuova variazione catastale secondo lo stato di diritto ed al nuovo tipo di mappale, entro 120 gg dal decreto di trasferimento.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico, termico.

Bene 2.Appartamento L'immobile non risulta regolare per la legge n.47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella del Tronto, risulta che il fabbricato del quale il bene fa parte, è stato inizialmente edificato anteriormente al 01/09/1967 e successivamente modificato e ampliato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di inizio attività n. 3208 del 15/04/2003 su fabbricato rurale, inerente opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché lavori su singole unità immobiliari;
- Permesso di costruire n. 07 del 25/07/2003 consistente in ampliamento fabbricato con realizzazione portico e scala esterna;
- Permesso di costruire n. 65 del 31/10/2006 per chiusura portico e ampliamento sala ristorante;
- Permesso di costruire n. 11 del 25/02/2008 per ampliamento piano terra, realizzazione piano seminterrato, realizzazione coperture in legno e modifiche interne ed esterne;
- Richiesta di variante al permesso di costruire n.11/08, identificata al n. 9752 del 23/09/2008, per modifiche interne ed esterne al piano seminterrato e terra.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato di fatto ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione presentata.

L'aggiudicatario dovrà chiudere i lavori e perfezionare la richiesta di agibilità relativa all'intero fabbricato, entro 120 gg dal decreto di trasferimento.

Bene 3. Magazzino L'immobile non risulta regolare per la legge n.47/1985.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella del Tronto, risulta che il fabbricato, è stato edificato anteriormente al 01/09/1967.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico, termico.

In riferimento alla situazione urbanistica, si rende noto che è stato richiesto un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Civitella del Tronto in data 21/11/2023, dal quale emerge l'esistenza di un P.R.G. in adozione che interessa tra l'altro, anche le particelle oggetto di esecuzione, andandone a modificare alcuni elementi. Interpellato il CTU, Armando Villanova, lo stesso ha evidenziato che allo stato "restano in essere le normative dettate dall'attuale Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Civitella del Tronto". Ad ogni modo, al fine di fornire ogni più ampia informazione agli interessati, il CDU richiesto, viene allegato al presente avviso insieme ad ogni ulteriore documentazione a corredo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non sussiste, nessuna documentazione sulla certificazione energetica del fabbricato. Si fa presente che le spese per dotare l'immobile del certificato APE, sono a carico dell'acquirente e lo stesso, dovrà essere consegnato al professionista delegato, prima della registrazione del Decreto di Trasferimento all'Agenzia delle Entrate.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

Prezzo base d'asta: € 100.000,00 (Euro centomila/00)

Offerta Minima: € 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00)

Rilancio Minimo: € 1.000,00 (Euro mille/00)

Gli oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario compreso l'attestato di certificazione energetica (APE).

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella C.T.U. a firma del geom. Armando Villanova, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

L'immobile potrà essere visitato, previa prenotazione da effettuare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, per il tramite dei Custodi dei beni pignorati :

- Dott.ssa Lara Pomponi, tel 0861 232276 - 338 3033865 - email: lara.pomponi@gmail.com
- Avv. Gaetano Biocca, tel 0861 243388 – email: segreteria@studiolegalebiocca.it
- Avv. Edoardo Lupi, tel 0861 245359 email: lupi@diellelex.it

DETERMINANO

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 il giorno precedente a quello fissato dai delegati 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 dei referenti 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.

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). 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 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 dell'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 firmatario, nelle forme stabilite in relazione alle ipotesi di pluralità di offerenti. 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, lotto, 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;

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 non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico,

g) 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;

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

i) 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);

- documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di 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 delegati;

- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul c/c IBAN IT 7300538715300000002383123, intestato a Tribunale di Teramo Procedura Esecutiva n. 63/2014 e acceso presso la Banca BPER filiale di Teramo e con causale "Asta"; **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 09:00 del giorno di vendita, a pena di inammissibilità ed essere di importo pari al 10 per cento del valore a base d'asta dell'esperimento.**

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, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, 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; i professionisti delegati, referenti della procedura, 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 dai professionisti delegati referenti della procedura, 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, i professionisti delegati referenti 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 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.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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 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, 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 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 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 individuati dai delegati. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare ai delegati 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

a versare sul conto corrente della procedura un fondo spese (pari di regola al 15%) necessario per le spese connesse al decreto di trasferimento, il pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 ai delegati incaricati della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché per la 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. 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sono 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 **45 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 <https://dasi.falcoaste.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;

RENDONO NOTO

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;

- a) 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, 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;
- b) 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;
- c) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) 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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- e) 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;
- f) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dai custodi in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;
- g) la vendita avviene con applicazione iva; si precisa che tutti gli oneri tributari ed i costi di trasferimento sono integralmente a carico dell'aggiudicatario, ove anche non indicati nel presente avviso o in altri atti della procedura.

AVVERTONO

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 ai delegati 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, i custodi inizieranno ovvero continueranno le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMANO

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dai Custodi e dai Delegati, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

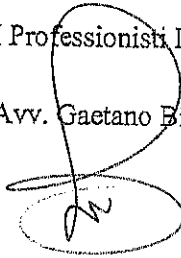
Teramo, lì 06.03.2024

Avv. Edoardo Lupi



I Professionisti Delegati

Avv. Gaetano Biocca



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott.ssa Lara Pomponi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it