



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

Ufficio procedure concorsuali ed esecuzioni forzate

Sezione civile

PROCEDURA ESECUTIVA N. 173/2020 R.G.E

G.E. DOTT. SSA NINETTA D'IGNAZIO

CUSTODI GIUDIZIARI:

Avv. Gabriella O. Angelini TEL. 0861247022 - 3922052195 studioangelinigabriella@gmail.com

e Dott. Giancarlo Di Marco TEL. 3297399022 giancarlo.dimarco@yahoo.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
IV° ESPERIMENTO**

L'Avv. Gabriella O. Angelini ed il Dott. Giancarlo Di Marco nominati Professionisti Delegati e Custodi (referenti della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 15/12/2021

AVVISANO CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. www.astetelematiche.it il giorno **12 dicembre 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 LOTTI:

LOTTO N.1

Descrizione del bene:

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità abitativa (abitazione in villino), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. Diritti pari a 10/12 di piena proprietà come bene personale e per 2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 4 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati.

L'unità abitativa oggetto del presente lotto, si sviluppa su tre piani (primo sottostrada, piano terra/rialzato e primo). La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In sede di sopralluogo si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato e la piantina catastale agli atti.

L'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato in Nereto, contrada Pignotto n.3.

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: il comune di Nereto, nel quale è ubicato il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, sorge su una collina al centro della Val Vibrata, distante circa 10 km dalla costa adriatica e 50 km dal massiccio montuoso del Gran Sasso d'Italia. Il capoluogo di provincia (Teramo) è raggiungibile in 35 km ed è ben collegato anche con la regione Marche dalle cui città di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto dista circa 25 km.

Ambiente economico-sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nella prima periferia di Nereto.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario comunale, costituito da strade che si ricollegano alla rete viaria provinciale e statale; a breve distanza e accessibile l'autostrada A14 - Uscita Val Vibrata.

Condizioni climatiche: buone; tipiche dell'entroterra adriatico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona; nel centro di Nereto sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente; nelle vicinanze è presente una fermata autobus.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente; il fabbricato è comunque circondato da ampi spazi adibiti a verde privato.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il fabbricato è stato oggetto di una prima edificazione e successivi ampliamenti e sistemazioni interne. Si configura come un unico corpo di fabbrica che ospita tre abitazioni indipendenti con finiture di pregio, catastalmente identificate come abitazioni in villino. La struttura è in cemento armato e le chiusure in laterizio, i solai sono in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite con mattoncino faccia a vista. Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo.

Accessibilità: buona; carrabile e pedonale da strada pubblica via Pignotto attraverso spazi condominiali.

Funzionalità : ottima, considerate le dimensioni dell'appartamento.

Grado di finitura: ottimo.

Stato di manutenzione: buono.

Esposizione: buona. L'appartamento gode di esposizione su tre lati.

Salubrità: buona.

Panoramicità: buona.

Dotazione di spazi esterni: buona; vi è possibilità di sosta privata nell'area esterna al fabbricato. L'appartamento è così distribuito: al piano seminterrato vi sono locali adibiti a taverna/cantina, con finiture di tipo residenziale, dotati di impiantistica e servizi igienici. Attraverso una scala interna si può accedere al piano terra/rialzato destinato a zona giorno, composto da due stanze soggiorno, un ufficio, un bagno ed una camera oltre ad un disimpegno. Sempre dal vano scala interno si accede al piano primo destinato a zona notte con quattro camere, di cui due con bagno interno, un disimpegno ed un ulteriore bagno. Al piano rialzato e primo vi sono balconi semiperimetrali con accesso diretto dalle porte finestre.

L'altezza interna al piano seminterrato è di metri 2,15 circa mentre al piano rialzato è di 2,80 metri circa. L'altezza interna al piano primo è di 3,00 metri circa.

Le finiture sono le seguenti: pavimentazione realizzata parzialmente in piastrelle di gres porcellanato medio formato e in parquet; i rivestimenti sono in piastrelle di gres, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica; le finestre e porte-finestre sono in legno con vetrocamera, persiane in alluminio. L'impianto idro-termico è autonomo alimentato a gas metano con caldaia tradizionale. L'impianto elettrico è sottotraccia dotato di un sufficiente numero di prese ed interruttori; l'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione interna.

Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. L'immobile è dotato di certificazioni impiantistiche ed al momento del sopralluogo è stato verificato il corretto funzionamento delle reti; per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo la rete impiantistica in traccia), l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

Immobile occupato temporaneamente dall'esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

Parti comuni. Servitù, censo, livello, usi civici:

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 2 particella 995 del comune di Nereto.

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nell'immediata periferia del nucleo abitato di Nereto; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

Normativa Urbanistica:

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 995 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

Regolarità Edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Da informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Nereto, ad opera dell'esperto nominato Arch. Valentino Di Pietro, il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli: Permesso di costruire n.44/06 del 08 maggio 2006; Permesso di costruire n.04/11 del 10 febbraio 2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto e i grafici allegati all'ultimo titolo concessorio rilasciato. Le uniche difformità rilevate sono relative a lievi modifiche alle tramezzature interne e alla dimensione e posizione di alcune aperture esterne (finestre e portefinestre). Si precisa inoltre che rispetto alle misurazioni riportate sui grafici progettuali, le altezze nette interne sono le seguenti: al piano seminterrato metri 2,15 circa (altezza di progetto m. 2,30) mentre al piano rialzato è di 2,80 metri circa (altezza di progetto m. 2,90). L'altezza interna al piano primo è di 3,00 metri circa corrispondente all'altezza di progetto.

In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore vigente nel comune di Nereto e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità riscontrate potrà essere inoltrata richiesta di regolarizzazione, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli.

N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella consulenza tecnica d'ufficio ad opera dell'esperto nominato Arch. Valentino Di Pietro, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario. Per quanto riguarda gli impianti, non è possibile stabilire la conformità alle normative vigenti poiché bisognerebbe effettuare una ispezione alle reti realizzate in traccia, pertanto l'aggiudicatario, reso edotto di tale circostanza rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e dichiara di farsi carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

Formalità pregiudizievoli:

Si precisa che sulle particelle 673-996-995-994 del foglio 2 sussiste decreto di sequestro preventivo art.321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica come evidenziato nella perizia dell'esperto Arch. Valentino Di Pietro.

Vincoli od oneri condominiali

L'edificio non è attualmente amministrato da un professionista delegato a tale scopo pertanto non è possibile definire l'esistenza o meno di vincoli o oneri pregressi rimasti insoluti gravanti sulla presente unità abitativa. Non si è a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale.

- **Prezzo base d'asta per la vendita: 167.062,50**

- **Offerta minima: €125.296,88**

- **In caso di gara ex art 573 c.p.c.** eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€2.500,00**

L'immobile risulta meglio descritto nella perizia redatta e depositata - ex art 568 c.p.c. dall'esperto Arch. Valentino Di Pietro, il cui contenuto, unitamente agli allegati, è da intendersi per integralmente riportato e trascritto nel presente avviso.

Si specifica che in base al comma 5 dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita agli immobili deve essere "formulata mediante il portale delle vendite pubbliche" del Ministero di Giustizia.

LOTTO N.2

Descrizione del bene:

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità abitativa (abitazione in villino), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. Diritti pari a 10/12 di piena proprietà come bene personale e per 2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 6 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati.

L'unità abitativa oggetto del presente lotto, si sviluppa su un unico piano (secondo sottotetto). La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

In sede di sopralluogo si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato e la piantina catastale agli atti.

L'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato in Nereto, contrada Pignotto n.3.

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: il comune di Nereto, nel quale è ubicato il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, sorge su una collina al centro della Val Vibrata, distante circa 10 km dalla costa adriatica e 50 km dal massiccio montuoso del Gran Sasso d'Italia. Il capoluogo di provincia (Teramo) è raggiungibile in 35 km ed è ben collegato anche con la regione Marche dalle cui città di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto dista circa 25 km.

Ambiente economico-sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nella prima periferia di Nereto.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario comunale, costituito da strade che si ricollegano alla rete viaria provinciale e statale; a breve distanza è accessibile l'autostrada A14 - Uscita Val Vibrata.

Condizioni climatiche: buone; tipiche dell'entroterra adriatico.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona; nel centro di Nereto sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente; nelle vicinanze e presenta una fermata autobus.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente; il fabbricato e comunque circondato da ampi spazi adibiti a verde privato.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti:

il fabbricato è stato oggetto di una prima edificazione e successivi ampliamenti e sistemazioni interne. Si configura come un unico corpo di fabbrica che ospita tre abitazioni indipendenti con finiture di pregio, catastalmente identificate come abitazioni in villino. La struttura è in cemento armato e le chiusure in laterizio, i solai sono in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite con mattoncino faccia a vista. Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo.

Accessibilità: buona; carrabile e pedonale da strada pubblica via Pignotto attraverso spazi condominiali.

Funzionalità : ottima, considerate le dimensioni dell'appartamento.

Grado di finitura: ottimo.

Stato di manutenzione: buono.

Esposizione: buona. L'appartamento gode di esposizione su tre lati.

Salubrità: buona.

Panoramicità: buona.

Dotazione di spazi esterni: buona; vi è possibilità di sosta privata nell'area esterna al fabbricato. L'appartamento si sviluppa integralmente al piano secondo dell'edificio ed è così distribuito: accesso da vano scala su soggiorno con bagno di servizio, una cucina, un disimpegno che conduce alla zona notte dove sono localizzate tre camere con bagni interni oltre ad una stanza guardaroba. L'intero piano è servito da un balcone perimetrale con accesso diretto dalle porte finestre.

L'altezza interna al piano è variabile da metri 2,70 circa a metri 4,10 circa. In alcune porzioni di solaio vi sono controsoffittature con strutture metalliche leggere e pannelli di cartongesso.

Le finiture sono le seguenti: pavimentazione realizzata parzialmente in piastrelle di gres porcellanato medio formato e in parquet; i rivestimenti sono in piastrelle di gres, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica; le finestre e porte-finestre sono in legno con vetrocamera, persiane in alluminio. L'impianto idro-termico è autonomo alimentato a gas metano con caldaia tradizionale. L'impianto elettrico è sottotraccia dotato di un sufficiente numero di prese ed interruttori; l'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione interna.

Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. L'immobile è dotato di certificazioni impiantistiche ed al momento del sopralluogo è stato verificato il corretto funzionamento delle reti; per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo la rete impiantistica in traccia), l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

Immobile occupato temporaneamente dall'esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

Parti comuni. Servitù, censo, livello, usi civici:

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 2 particella 995 del comune di Nereto.

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nell'immediata periferia del nucleo abitato di Nereto; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

Normativa Urbanistica:

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 995 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

Regolarità Edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Da informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Nereto, ad opera dell'esperto nominato Arch. Valentino Di Pietro, il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli: Permesso di costruire n.44/06 del 08 maggio 2006; Permesso di costruire n.04/11 del 10 febbraio 2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto e i grafici allegati all'ultimo titolo concessorio rilasciato. Le uniche difformità rilevate sono relative a lievi modifiche alle tramezzature interne e alla dimensione e posizione di alcune aperture esterne (finestre e porte finestre). Si precisa inoltre che rispetto alle misurazioni riportate sui grafici progettuali, le altezze nette interne sono le seguenti: altezza minima metri 2,70 circa (altezza di progetto m. 2,60), altezza massima metri 4,10 circa (altezza di progetto m. 3,80). In alcune porzioni di solaio vi sono controsoffittature con strutture metalliche leggere e pannelli di cartongesso.

In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Nereto e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità riscontrate potrà essere inoltrata richiesta di regolarizzazione, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli.

N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella consulenza tecnica d'ufficio ad opera dell'esperto nominato Arch. Valentino Di Pietro, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda gli impianti, non è possibile stabilire la conformità alle normative vigenti poiché bisognerebbe effettuare una ispezione alle reti realizzate in traccia, pertanto l'aggiudicatario, reso edotto di tale circostanza rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e dichiara di farsi carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

Formalità pregiudizievoli:

Si precisa che sulle particelle 673-996-995-994 del foglio 2 sussiste decreto di sequestro preventivo art.321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica come evidenziato nella perizia dell'esperto Arch. Valentino Di Pietro.

Vincoli od oneri condominiali

L'edificio non è attualmente amministrato da un professionista delegato a tale scopo pertanto non è possibile definire l'esistenza o meno di vincoli o oneri pregressi rimasti insoluti gravanti sulla presente unità abitativa. Non si è a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale.

- Prezzo base d'asta per la vendita: €128.250,00

- Offerta minima: €96.187,50

- In caso di gara ex art 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €2.500,00

L'immobile risulta meglio descritto nella perizia redatta e depositata - ex art 568 c.p.c. dall'esperto Arch. Valentino Di Pietro, il cui contenuto, unitamente agli allegati, è da intendersi per integralmente riportato e trascritto nel presente avviso.

Si specifica che in base al comma 5 dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita agli immobili deve essere "formulata mediante il portale delle vendite pubbliche" del Ministero di Giustizia.

LOTTO N.3

Descrizione del bene:

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità abitativa (abitazione in villino), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. Diritti pari a 10/12 di piena proprietà come bene personale e per 2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 5 di detto comune. Fanno

parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati.

L'unità abitativa oggetto del presente lotto, si sviluppa su due piani (terra/rialzato e primo). La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

In sede di sopralluogo si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato e la piantina catastale agli atti.

L'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato in Nereto, contrada Pignotto n.3.

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: il comune di Nereto, nel quale è ubicato il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, sorge su una collina al centro della Val Vibrata, distante circa 10 km dalla costa adriatica e 50 km dal massiccio montuoso del Gran Sasso d'Italia. Il capoluogo di provincia (Teramo) è raggiungibile in 35 km ed è ben collegato anche con la regione Marche dalle cui città di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto dista circa 25 km.

Ambiente economico-sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nella prima periferia di Nereto.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario comunale, costituito da strade che si ricollegano alla rete viaria provinciale e statale; a breve distanza è possibile accedere all'autostrada A14 - Uscita Val Vibrata.

Condizioni climatiche: buone; tipiche dell'entroterra adriatico.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona; nel centro di Nereto sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente; nelle vicinanze è presente una fermata autobus.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente; il fabbricato è comunque circondato da ampi spazi adibiti a verde privato.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il fabbricato è stato oggetto di una prima edificazione e successivi ampliamenti e sistemazioni interne. Si configura come un unico corpo di fabbrica che ospita tre abitazioni indipendenti con finiture di pregio, catastalmente identificate come abitazioni in villino. La struttura è in cemento armato e le chiusure in laterizio, i solai sono in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite con mattoncino faccia a vista. Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo.

Accessibilità: buona; carrabile e pedonale da strada pubblica via Pignotto attraverso spazi condominiali.

Funzionalità: ottima, considerate le dimensioni dell'appartamento.

Grado di finitura: ottimo.

Stato di manutenzione: buono.

Esposizione: buona. L'appartamento gode di esposizione su tre lati.

Salubrità: buona.

Panoramicità: buona.

Dotazione di spazi esterni: buona; vi è possibilità di sosta privata nell'area esterna al fabbricato.

L'appartamento è così distribuito: al piano terra un soggiorno, una cucina ed un disimpegno che conduce ad un bagno ed un armadio ripostiglio. Attraverso un ascensore interno è possibile accedere al piano primo adibito a zona notte con tre camere dotate di bagni interni ed una stanza guardaroba accessibile da una delle tre camere. Al piano rialzato e primo vi sono balconi semiperimetrali con accesso diretto dalle porte finestre.

L'altezza interna al piano terra è di 2,80 metri circa. L'altezza interna al piano primo è di 3,00 metri circa.

Le finiture sono le seguenti: pavimentazione realizzata parzialmente in piastrelle di gres porcellanato medio formato e in parquet; i rivestimenti sono in piastrelle di gres, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica; le finestre e porte-finestre sono in legno con vetrocamera, persiane in alluminio. L'impianto idrotermico è autonomo alimentato a gas metano con caldaia tradizionale. L'impianto elettrico è sottotraccia dotato di un sufficiente numero di prese ed interruttori; l'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione interna.

Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. L'immobile è dotato di certificazioni impiantistiche ed al momento del sopralluogo è stato verificato il corretto funzionamento delle reti; per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo la rete impiantistica in traccia), l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

Immobile occupato temporaneamente dall'esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

Parti comuni. Servitù, censo, livello, usi civici:

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 2 particella 995 del comune di Nereto.

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nell'immediata periferia del nucleo abitato di Nereto; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

Normativa Urbanistica:

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 995 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

Regolarità Edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Da informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Nereto, ad opera dell'esperto nominato Arch. Valentino Di Pietro, il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli: Permesso di costruire n.44/06 del 08 maggio 2006; Permesso di costruire n.04/11 del 10 febbraio 2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto e i grafici allegati all'ultimo titolo concessorio rilasciato. Le uniche difformità rilevate sono relative a lievi modifiche alle tramezzature interne e alla dimensione e posizione di alcune aperture esterne (finestre e porte finestre). Si precisa inoltre che rispetto alle misurazioni riportate sui grafici progettuali, le altezze nette interne sono le seguenti: al piano rialzato è di 2,80 metri circa (altezza di progetto m. 2,90) mentre l'altezza interna al piano primo è di 3,00 metri circa corrispondente all'altezza progettuale.

In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Nereto e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità riscontrate potrà essere inoltrata richiesta di regolarizzazione, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella consulenza tecnica

d'ufficio ad opera dell'esperto nominato Arch. Valentino Di Pietro, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario. Per quanto riguarda gli impianti, non è possibile stabilire la conformità alle normative vigenti poiché bisognerebbe effettuare una ispezione alle reti realizzate in traccia, pertanto l'aggiudicatario, reso edotto di tale circostanza rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e dichiara di farsi carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

Formalità pregiudizievoli:

Si precisa che sulle particelle 673-996-995-994 del foglio 2 sussiste decreto di sequestro preventivo art.321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica come evidenziato nella perizia dell'esperto Arch. Valentino Di Pietro.

Vincoli od oneri condominiali

L'edificio non è attualmente amministrato da un professionista delegato a tale scopo pertanto non è possibile definire l'esistenza o meno di vincoli o oneri pregressi rimasti insoluti gravanti sulla presente unità abitativa. Non si è a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale.

- **Prezzo base d'asta per la vendita: €91.125,00**

- **Offerta minima: €68.343,75**

- **In caso di gara ex art 573 c.p.c.** eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€2.000,00**

L'immobile risulta meglio descritto nella perizia redatta e depositata - ex art 568 c.p.c. dall'esperto Arch. Valentino Di Pietro, il cui contenuto, unitamente agli allegati, è da intendersi per integralmente riportato e trascritto nel presente avviso.

Si specifica che in base al comma 6 dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita agli immobili deve essere "formulata mediante il portale delle vendite pubbliche" del Ministero di Giustizia.

LOTTO N.4

Descrizione del bene:

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su unità immobiliare (garage), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Nereto, via Pignotto n.3. Diritti pari a 10/12 di piena proprietà come bene personale e per 2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. L'immobile è censito catastalmente al foglio 2 particella 995 subalterno 3 di detto comune. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, si sviluppa su una porzione del piano seminterrato dell'edificio. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

In sede di sopralluogo si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato e la piantina catastale agli atti.

L'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato in Nereto, contrada Pignotto n.3.

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: il comune di Nereto, nel quale è ubicato il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, sorge su una collina al centro della Val Vibrata, distante circa 10 km dalla costa adriatica e 50 km dal massiccio montuoso del Gran Sasso d'Italia. Il capoluogo di provincia (Teramo) è raggiungibile in 35 km ed è ben collegato anche con la regione Marche dalle cui città di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto dista circa 25 km.

Ambiente economico-sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nella prima periferia di Nereto.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario comunale, costituito da strade che si ricollegano alla rete viaria provinciale e statale; a breve distanza è possibile accedere all'autostrada A14 - Uscita Val Vibrata.

Condizioni climatiche: buone; tipiche dell'entroterra adriatico.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona; nel centro di Nereto sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente; nelle vicinanze è presente una fermata autobus.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente; il fabbricato è comunque circondato da ampi spazi adibiti a verde privato.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il fabbricato è stato oggetto di una prima edificazione e successivi ampliamenti e sistemazioni interne. Si configura come un unico corpo di fabbrica che ospita tre abitazioni indipendenti con finiture di pregio, catastalmente identificate come abitazioni in villino. La struttura è in cemento armato e le chiusure in laterizio, i solai sono in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite con mattoncino faccia a vista. Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo.

Accessibilità: buona; carrabile e pedonale da strada pubblica via Pignotto attraverso spazi condominiali.

Funzionalità : buona, considerate le dimensioni.

Grado di finitura: buono.

Stato di manutenzione: buono.

Salubrità: buona.

Dotazione di spazi esterni: buona; vi è possibilità di sosta privata nell'area esterna al fabbricato.

Il garage si presenta come un unico ambiente dotato di bagno di servizio separato ed accessibile dal vano scala condominiale. Le finiture sono di tipo residenziale ed è dotato di reti impiantistiche.

L'altezza interna al piano seminterrato e di metri 2,15 circa.

Le finiture sono le seguenti: pavimentazione realizzata in piastrelle di gres porcellanato; le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è dotato di sanitari in ceramica; gli infissi sono in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia dotato di un sufficiente numero di prese ed interruttori.

Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. L'immobile è dotato di certificazioni impiantistiche ed al momento del sopralluogo è stato verificato il corretto funzionamento delle reti; per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo la rete impiantistica in traccia), l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

Immobile occupato temporaneamente dall'esecutato.

Parti comuni. Servitù, censo, livello, usi civici:

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 2 particella 995 del comune di Nereto.

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nell'immediata periferia del nucleo abitato di Nereto; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

Normativa Urbanistica:

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 995 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

Regolarità

Edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Da informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Nereto, ad opera dell'esperto nominato Arch. Valentino Di Pietro, il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli:
Permesso di costruire n.44/06 del 08 maggio 2006;
Permesso di costruire n.04/11 del 10 febbraio 2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto e i grafici allegati all'ultimo titolo concessorio rilasciato. Le uniche difformità rilevate sono relative a lievi modifiche alle tramezzature interne, la realizzazione di un corridoio/disimpegno con pareti in cartongesso e alla dimensione e posizione di alcune aperture esterne. Si precisa inoltre che rispetto alle misurazioni riportate sui grafici progettuali, l'altezza netta interna è di metri 2,15 circa (altezza di progetto m. 2,30). In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Nereto e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità riscontrate potrà essere inoltrata richiesta di regolarizzazione, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella consulenza tecnica d'ufficio ad opera dell'esperto nominato Arch. Valentino Di Pietro, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario. Per quanto riguarda gli impianti, non è possibile stabilire la conformità alle normative vigenti poiché bisognerebbe effettuare una ispezione alle reti realizzate in traccia, pertanto l'aggiudicatario, reso edotto di tale circostanza rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e dichiara di farsi carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo.

Formalità pregiudizievoli:

Si precisa che sulle particelle 673-996-995-994 del foglio 2 sussiste decreto di sequestro preventivo art.321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica come evidenziato nella perizia dell'esperto Arch. Valentino Di Pietro.

Vincoli od oneri condominiali

L'edificio non è attualmente amministrato da un professionista delegato a tale scopo pertanto non è possibile definire l'esistenza o meno di vincoli o oneri pregressi rimasti insoluti gravanti sulla presente unità abitativa. Non si è a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale.

- **Prezzo base d'asta per la vendita: €21.093,75**

- **Offerta minima: €15.820,31**

- **In caso di gara ex art 573 c.p.c.** eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€1.000,00**

L'immobile risulta meglio descritto nella perizia redatta e depositata - ex art 568 c.p.c. dall'esperto Arch. Valentino Di Pietro, il cui contenuto, unitamente agli allegati, è da intendersi per integralmente riportato e trascritto nel presente avviso.

Si specifica che in base al comma 6 dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita agli immobili deve essere "formulata mediante il portale delle vendite pubbliche" del Ministero di Giustizia.

LOTTO N.5

Descrizione

del

bene:

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su immobile a destinazione rimessa e garage ubicato in via Pignotto n.3. Diritti pari a 10/12 di piena proprietà come bene personale e per 2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Il bene è censito catastalmente al foglio 2 particella 996 di detto comune.

Il fabbricato oggetto del presente lotto, si sviluppa su un unico piano fuori terra. Si precisa che allo stato attuale l'accesso carrabile avviene dalla particella 995 (non oggetto del presente lotto di stima) e l'accesso pedonale può avvenire sia dalla particella 995 che dalla particella 673 (non oggetto del presente lotto di stima). Non si ha accesso indipendente e diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene e l'area di pertinenza si presentano senza soluzione di continuità con le due particelle confinanti non essendovi una recinzione atta a delimitare la consistenza dell'area individuata dalla particella 996 del foglio 2. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

In sede di sopralluogo si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato e la piantina catastale agli atti.

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: il comune di Nereto, nel quale è ubicato il fabbricato sorge su una collina al centro della Val Vibrata, distante circa 10 km dalla costa adriatica e 50 km dal massiccio montuoso del Gran Sasso d'Italia. Il capoluogo di provincia (Teramo) è raggiungibile in 35 km ed è ben collegato anche con la regione Marche dalle cui città di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto dista circa 25 km.

Ambiente economico-sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nella prima periferia di Nereto.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario comunale, costituito da strade che si ricollegano alla rete viaria provinciale e statale; a breve distanza è possibile accedere all'autostrada A14 - Uscita Val Vibrata.

Condizioni climatiche: buone; tipiche dell'entroterra adriatico.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona; nel centro di Nereto sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente; nelle vicinanze è presente una fermata autobus.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente; il fabbricato è comunque circondato da ampi spazi adibiti a verde privato.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il fabbricato si configura come un unico corpo di fabbrica costituito da una rimessa, un garage e dei box adibiti a pollaio. La struttura è intelaiata in ferro con tamponature in laterizio. La copertura è in lastre di fibrocemento amianto sorrette da travi metalliche. Gli accessi carrabili sono dotati di serrande basculanti in alluminio. Le pareti esterne sono intonacate e parzialmente tinteggiate.

Accessibilità: insufficiente; non vi sono accessi carrabili o pedonali diretti da strada pubblica via Pignotto.

Funzionalità : buona, considerate le dimensioni.

Grado di finitura: sufficiente.

Stato di manutenzione: sufficiente.

Salubrità: buona.

Dotazione di spazi esterni: buona.

L'altezza interna è variabile con un massimo di 4,90 metri circa misurati al colmo del locale garage.

Le finiture sono le seguenti: pavimentazione realizzata parzialmente in piastrelle di ceramica e parzialmente in battuto di cemento; le pareti sono intonacate. L'impianto elettrico è del tipo canalizzato fuori traccia. Da quanto appreso in sede di sopralluogo le reti impiantistiche (elettrico e idrico) non sono indipendenti pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere al distacco dalla rete e alla realizzazione di un nuovo allaccio indipendente.

Essendo la particella priva di recinzione atta a delimitarne il confine, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a recintare l'area in contraddittorio con i proprietari confinanti e a chiudere gli accessi al bene, attualmente in essere dalla particella 995, a propria cura e spese. L'immobile non è dotato di certificazioni impiantistiche ed al momento del sopralluogo è stato verificato il corretto funzionamento

delle reti; per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo la rete impiantistica in traccia), l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

Immobile occupato temporaneamente dall'esecutato.

Parti comuni. Servitù, censo, livello, usi civici:

Si precisa che allo stato attuale l'accesso carrabile avviene dalla particella 995 (non oggetto del presente lotto di stima) e l'accesso pedonale può avvenire sia dalla particella 995 che dalla particella 673 (non oggetto del presente lotto di stima). Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene e l'area di pertinenza si presentano senza soluzione di continuità con le due particelle confinanti non essendovi una recinzione atta a delimitare la consistenza dell'area individuata dalla particella 996 del foglio 2.

Trattasi di immobile ubicato nell'immediata periferia del nucleo abitato di Nereto; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

Normativa Urbanistica:

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 995 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

Regolarità Edilizia:

In riferimento all'immobile (garage) censito catastalmente al foglio 2 particella 996 (oggetto del presente lotto di stima), in data 13 aprile 2021 è stata trasmessa dall'esperto nominato Arch. Valentino Di Pietro, richiesta di accesso agli atti al competente ufficio tecnico del comune di Nereto, finalizzata ad ottenere il rilascio in copia di licenze, concessioni, permessi di costruire, autorizzazioni edilizie, denunce di inizio attività, s.c.i.a., presentate per la sua realizzazione e/o trasformazione, incluse eventuali concessioni o autorizzazioni a sanatoria rilasciate a seguito di richieste di condono edilizio e le eventuali ordinanze e richieste di condono edilizio allo stato non definite, certificati di abitabilità e/o agibilità.

In data 06 maggio 2021, in occasione dell'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale, veniva comunicata verbalmente all'esperto nominato Arch. Valentino Di Pietro l'inesistenza di pratiche oggetto della richiamata richiesta.

Nessuna attestazione scritta veniva rilasciata. Alla luce di quanto esposto, il mancato reperimento di documentazione tecnica inerente il bene oggetto di stima non consente all'esperto nominato Arch. Valentino Di Pietro di pronunciarsi in merito alla regolarità edilizia dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non essendo rinvenute presso il Comune di Nereto, pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto del presente lotto di stima, non è possibile verificarne la regolarità edilizia.

Formalità pregiudizievoli:

Si precisa che sulle particelle 673-996-995-994 del foglio 2 sussiste decreto di sequestro preventivo art.321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica come evidenziato nella perizia dell'esperto Arch. Valentino Di Pietro.

Vincoli od oneri condominiali

Il bene non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

- Prezzo base d'asta per la vendita: €18.000,00

- Offerta minima: €13.500,00

- In caso di gara ex art 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €1.000,00

L'immobile risulta meglio descritto nella perizia redatta e depositata - ex art 568 c.p.c. dall'esperto Arch. Valentino Di Pietro, il cui contenuto, unitamente agli allegati, è da intendersi per integralmente riportato e trascritto nel presente avviso.

Si specifica che in base al comma 6 dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita agli immobili deve essere "formulata mediante il portale delle vendite pubbliche" del Ministero di Giustizia.

LOTTO N.6

Descrizione del bene:

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno ubicata in via Pignotto n.3. Diritti pari a 10/12 di piena proprietà come bene personale e per 2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Il bene è censito catastalmente al foglio 2 particella 673 di detto comune ed ha una superficie catastale di metri quadrati 1.750.

Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene si presenta senza soluzione di continuità con la particella confinante 996 (non oggetto del presente lotto di stima) e con la particella 921 estranea alla procedura esecutiva immobiliare. Allo stato attuale il terreno è solo parzialmente recintato, lungo il perimetro a confine con la pubblica via, e di fatto risulta fuso con la particella 996 e 921 del foglio 2. La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzata a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

In sede di sopralluogo si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato e planimetria catastale agli atti. Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: il comune di Nereto, nel quale è ubicato il fabbricato sorge su una collina al centro della Val Vibrata, distante circa 10 km dalla costa adriatica e 50 km dal massiccio montuoso del Gran Sasso d'Italia. Il capoluogo di provincia (Teramo) è raggiungibile in 35 km ed è ben collegato anche con la regione Marche dalle cui città di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto dista circa 25 km.

Ambiente economico-sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nella prima periferia di Nereto.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario comunale, costituito da strade che si ricollegano alla rete viaria provinciale e statale; a breve distanza è possibile accedere all'autostrada A14 - Uscita Val Vibrata.

Condizioni climatiche: buone; tipiche dell'entroterra adriatico.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona; nel centro di Nereto sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente; nelle vicinanze è presente una fermata autobus.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente; vi sono ampi spazi adibiti a verde privato.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il terreno è pressoché pianeggiante di forma trapezoidale. Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il terreno si presenta senza soluzione di continuità con la particella confinante 996 (non oggetto del presente lotto di stima) e con la particella 921 estranea alla procedura esecutiva immobiliare. Allo stato attuale il terreno è solo parzialmente recintato, lungo il perimetro a confine con la pubblica via, e di fatto risulta fuso con la particella 996 e 921 del foglio 2. Non è stata rilevata la presenza di pozzi di emungimento all'interno dell'area. In sede di sopralluogo il terreno si presentava parzialmente coltivato e con presenza di alberi da frutto. Essendo la particella priva di recinzione atta a delimitarne il confine, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a recintare l'area in contraddittorio con i proprietari confinanti, a propria cura e spese.

Immobile occupato temporaneamente dall'esecutato.

Parti comuni, Servitù, censo, livello, usi civici:

Di fatto il bene si presenta senza soluzione di continuità con le particelle catastali confinanti, pertanto non esiste una recinzione atta a delimitare perimetralmente la consistenza dell'area individuata dalla particella 673 del foglio 2.

Trattasi di terreno ubicato nell'immediata periferia del nucleo abitato di Nereto; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

Normativa Urbanistica:

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 995 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

Regolarità Edilizia:

Il terreno non è interessato dalla presenza di manufatti.

Formalità pregiudizievoli:

Si precisa che sulle particelle 673-996-995-994 del foglio 2 sussiste decreto di sequestro preventivo art.321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica come evidenziato nella perizia dell'esperto Arch. Valentino Di Pietro.

Vincoli od oneri condominiali

L'edificio non è attualmente amministrato da un professionista delegato a tale scopo pertanto non è possibile definire l'esistenza o meno di vincoli o oneri pregressi rimasti insoluti gravanti sulla presente unità abitativa. Non si è a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale.

- Prezzo base d'asta per la vendita: €15.750,00

- Offerta minima: €11.812,50

- In caso di gara ex art 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €1.000,00

L'immobile risulta meglio descritto nella perizia redatta e depositata - ex art 568 c.p.c. dall'esperto Arch. Valentino Di Pietro, il cui contenuto, unitamente agli allegati, è da intendersi per integralmente riportato e trascritto nel presente avviso.

Si specifica che in base al comma 6 dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita agli immobili deve essere "formulata mediante il portale delle vendite pubbliche" del Ministero di Giustizia.

LOTTO N.7

Descrizione del bene:

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno ubicata in via Pignotto n.3. Diritti pari a 10/12 di piena proprietà come bene personale e per 2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Il bene è censito catastalmente al foglio 2 particella 994 di detto comune ed ha una superficie catastale di metri quadrati 95.

Non si ha accesso diretto al bene da via Pignotto per la presenza di un muretto di recinzione, privo di accessi, che delimita la proprietà a confine con la pubblica via. Di fatto il bene si presenta senza soluzione di continuità con le due particelle confinanti, pertanto non esiste una recinzione atta a delimitare la consistenza dell'area individuata dalla particella 994 del foglio 2. Nella configurazione planimetrica attuale il terreno è di fatto fuso con le particelle ad esso adiacenti che costituiscono area di pertinenza (di maggiore consistenza) del fabbricato individuato sulla particella 995.

La contrada denominata "Pignotto" è periferica rispetto al centro storico di Nereto, localizzato a circa 2 km di distanza e raggiungibile percorrendo via della Fontana e via Gramsci. Nel nucleo abitato del piccolo comune teramano sono ubicati i principali servizi. Vi è possibilità di sosta carrabile all'interno dell'area di pertinenza, corte esterna al fabbricato, mentre via Pignotto non presenta stalli pubblici lungo la carreggiata.

In sede di sopralluogo si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato e planimetria catastale agli atti. Esiste corrispondenza tra la categoria/qualità indicata in catasto e quella esistente. Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: nel comune di Nereto, nel quale è ubicato il fabbricato sorge su una collina al centro della Val Vibrata, distante circa 10 km dalla costa adriatica e 50 km dal massiccio montuoso del Gran Sasso d'Italia. Il capoluogo di provincia (Teramo) è raggiungibile in 35 km ed è ben collegato anche con la regione Marche dalle cui città di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto dista circa 25 km.

Ambiente economico-sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata nella prima periferia di Nereto.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario comunale, costituito da strade che si ricollegano alla rete viaria provinciale e statale; a breve distanza è possibile accedere all'autostrada A14 - Uscita Val Vibrata.

Condizioni climatiche: buone; tipiche dell'entroterra adriatico.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: buona; nel centro di Nereto sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere.

Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente; nelle vicinanze è presente una fermata autobus.

Prossimità al verde pubblico: sufficiente; il fabbricato è comunque circondato da ampi spazi adibiti a verde privato.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il terreno è pressoché pianeggiante di forma rettangolare e si presenta senza soluzione di continuità con la particella confinante 995 (non oggetto del presente lotto di stima), pertanto, di fatto fuso con essa. L'area è integralmente attraversata da una serie di percorsi pedonali, porzioni di tracciati più ampi che insistono sulle particelle adiacenti.

Essendo la particella priva di recinzione atta a delimitarne il confine, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a recintare l'area in contraddittorio con i proprietari confinanti, a propria cura e spese.

Immobile occupato temporaneamente dall'esecutato.

Parti comuni. Servitù, censo, livello, usi civici:

Di fatto il bene si presenta senza soluzione di continuità con le particelle confinanti, pertanto non esiste una recinzione atta a delimitare perimetralmente la consistenza dell'area individuata dalla particella 994 del foglio 2.

Trattasi di terreno ubicato nell'immediata periferia del nucleo abitato di Nereto; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

Normativa Urbanistica:

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Esecutivo del comune di Nereto la particella 995 del foglio 2 ricade integralmente in zone omogenea B2S normata dall'articolo 6.2 delle norme tecniche di attuazione. Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale; la sottozona B2 interessa le aree periferiche, le contrade che gravitano intorno al centro abitato di Nereto e ricomprese, nella loro generalità, all'interno delle aree perimetrate come centro urbano. In tale sottozona il piano si attua mediante intervento diretto semplice nelle aree indicate come sottozona B2S.

Regolarità Edilizia:

Il terreno non è interessato dalla presenza di manufatti. E' stata rilevata in sede di sopralluogo la presenza di porzioni di tracciati viari pedonali e carrabili che proseguono sulle particelle adiacenti.

Formalità pregiudizievoli:

Si precisa che sulle particelle 673-996-995-994 del foglio 2 sussiste decreto di sequestro preventivo art.321 c.p.p. a favore della Procura della Repubblica come evidenziato nella perizia dell'esperto Arch. Valentino Di Pietro.

Vincoli od oneri condominiali

Il bene non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

- **Prezzo base d'asta per la vendita: €843,75**

- **Offerta minima: €632,81**

- **In caso di gara ex art 573 c.p.c.** eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€500,00**

L'immobile risulta meglio descritto nella perizia redatta e depositata - ex art 568 c.p.c. dall'esperto Arch. Valentino Di Pietro, il cui contenuto, unitamente agli allegati, è da intendersi per integralmente riportato e trascritto nel presente avviso.

Si specifica che in base al comma 6 dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita agli immobili deve essere "formulata mediante il portale delle vendite pubbliche" del Ministero di Giustizia.

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il 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 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). 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 ai sensi dell'art. 12, nn.ri. 4 e 5, D.M. 32/2015 cit.;

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;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

f) 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);

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

h) gli indirizzi previsti all' art. 12, nn.ri. 4 e 5, D.M. 32/2015 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 TERAMO PROC. ESEC. 173-2020 acceso presso BdM Banca S.p.A Gruppo Mediocredito Centrale. filiale di Teramo Sede IBAN IT21 1054 2415 3000 0000 1001 620 con causale "Asta"; la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;

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 daranno inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà 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 disporranno 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 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 (come sopra specificato) 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 ed ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. anzidetto, 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- 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 65 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, 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 dell'aggiudicatario;

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.

A V V E R T E

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;

Dispone che il delegato, se il prezzo base d'asta scende sotto l'importo di € 15.000,00, riferisca a questo giudice e contestualmente alleghi - tramite SIECIC - la nota di trascrizione del pignoramento al fine di poter eventualmente provvedere alla chiusura ex art. 164 bis c.p.c.

I N F O R M A

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

Teramo, lì 25 settembre 2024

I Professionisti Delegati

Avv. Gabriella O. ANGELINI

Dott. Giancarlo DI MARCO

(F.to digitalmente)