

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
G.E. DOTT. GIOVANNI CIRILLO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 130/2012 R.G.E.

Custode Giudiziario: Arch. Giovanni Di Paolo
Tel: 347 4892660 Mail: giannidipaolo@yahoo.it

Professionista delegato: Dott.ssa Tiziana Angelini
Tel. 0736 255159 Mail: tiz.angelini@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
TERZO ESPERIMENTO (MODALITA' ASINCRONA)

La Dott.ssa Tiziana Angelini, nominata Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 03.10.2018 nella procedura esecutiva immobiliare n. 112/2016 R.G.E., riunita alla procedura esecutiva immobiliare n. 130/2012 R.G.E., in base al provvedimento del G.E. dott. Giovanni Cirillo del 15.10.2018,

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita www.astetelematiche.it **il giorno 02 dicembre 2021, alle ore 15.00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà (1/1) di Aree urbane ubicate a Roseto degli Abruzzi (TE) - Lungomare Roma - Via C. Colombo della superficie catastale complessiva di mq 73.

Le unità immobiliari sono pavimentate con materiale antigelivo e composte da aree pedonali.

L'immobile, meglio descritto nell'elaborato peritale a firma del CTU, Arch. Giovanni Di Paolo, redatto in data 21/02/2018, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso, è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), come segue: foglio 34, Part. 1016, Sub. 27, Categoria area urbana, mq 24 - foglio 34, Part. 1016, Sub. 65, Categoria area urbana, mq 34 - foglio 34, Part. 1016, Sub. 69, Categoria area urbana, mq 15.

Dalla perizia redatta dall'Arch. Giovanni Di Paolo, risulta che, per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato di cui le unità immobiliari del lotto 3 sono parti costituenti, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Autorizzazione in sanatoria n° 106/93 del 9/11/1993;
- Concessione Edilizia n° 238/96 del 3/09/1996;
- Concessione Edilizia n° 75/97 del 21/03/1997;
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n° 54/97 del 7/08/1997;
- Concessione Edilizia n° 37/98;
- Concessione Edilizia n° 32/99 del 19/02/1999;
- Concessione Edilizia n° 246/99 del 8/10/1999;
- Concessione Edilizia n° 144 del 21/06/2001;
- Autorizzazione n° 21 del 14/06/2001.

L'immobile non risulta attualmente occupato.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

PREZZO A BASE D'ASTA EURO 2.868,75

Alla luce delle modifiche legislative previste dal D.L. 83/2015 come convertito in legge 132/2015, **l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto**

al prezzo base, pari ad euro 2.151,56.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di un quarto) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

In caso di gara tra più offerenti i rilanci non potranno essere inferiori ad euro 500,00 (cinquecento/00).

LOTTO N. 4

Diritti di piena proprietà (1/1) di fabbricato industriale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE), contrada Piane Vomano/Via Grecia.

L'opificio è composto da un piano terra adibito a locali per la produzione, per la ricerca e collaudo ed uffici, un piano primo adibito ad uffici ed un piano secondo ad uso locali di sgombero.

Il fabbricato gode di area di pertinenza in parte scoperta (pavimentata con battuto di cemento), parte coperta con tettoie. Su tutto il perimetro, l'area di pertinenza è recintata.

L'immobile è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), al foglio 52, particella 893, ZC 2, Categoria D7, Rendita Euro 12.272,00, piano T-1-2, e al Catasto Terreni al foglio 52, part. 893, Qualità ente urbano, superficie 64 are 60 ca.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale a firma del CTU, Arch. Giovanni Di Paolo, redatto in data 21/02/2018, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso, al quale ci si riporta integralmente anche con riferimento agli allegati.

Il terreno sul quale insiste l'intero fabbricato ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 6.460 e deriva dalla fusione delle particelle distinte al C.T. al foglio 29, particelle 51 e 850. La superficie convenzionale complessiva dell'opificio industriale, indicata nella predetta relazione, è di mq 1.225,00.

In data 18.02.1987 è stata istituita sulla particella 13 del foglio 52 (il cui frazionamento ha generato anche la particella 893, oggetto della presente procedura esecutiva) servitù coattiva di acquedotto con atto di asservimento definitivo di immobile a rogito del Prefetto di Teramo, registrato a Teramo il 02.03.1987 al n. 165 e trascritto a Teramo in data 24.03.1987, al n. 2111 R.P. e n. 3112 R.G. Inoltre, in data 03.03.1988, è stata istituita sulle particelle 51 e 255 del foglio 52 (il cui frazionamento ha generato anche la particella 893, oggetto della presente procedura esecutiva) servitù coattiva di acquedotto con atto a rogito della Prefettura di Teramo del 03.03.1988 rep. 1369 e trascritto a Teramo in data 18.04.1988, al n. 2815 R.P. n. 4129 R.G..

L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) per la maggior consistenza in zona D, sottozona D3, industria e/o artigianato, e in minor parte in zona destinata a parcheggi, come da variante al P.R.G., approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 04.10.2010.

La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Roseto degli Abruzzi, in base all'elaborato peritale, risultano le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia 276/2002 per "Realizzazione di opificio" del 07/10/2002;

Concessione edilizia in variante 129/2003 del 20/06/2003;

Permesso di costruire n. 108/2004 in "Variante al permesso di costruire n. 129/03" del 12.05.2004;

Certificato di collaudo statico del 19.11.2003;

Autorizzazione di agibilità del 14.01.2005.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici e lo stato di fatto, l'immobile risulta non conforme per differenze planimetriche, distribuzione e posizionamento di aperture interne ed esterne, per la presenza di due tettoie site sul lato nord del piazzale e di due piccoli locali posti in corrispondenza dei lati nord ed ovest del capannone di maggior consistenza, salvo ulteriori.

Tali difformità dovranno essere sanate, ove possibile, a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'immobile, in base a quanto reso noto dal Custode Giudiziario, risulta attualmente occupato da

terzi; il G.E. ha autorizzato in data 28 maggio 2021 la nomina di un legale per le attività di sfratto. Il debitore esecutato è stato autorizzato alla permanenza presso lo stesso immobile fino alla vendita, in forza di provvedimento del G.E. del 05.12.2018, salvo liberazione immediata in caso di mancato pagamento anche di una sola mensilità dell'indennità di occupazione.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

PREZZO A BASE D'ASTA EURO 796.950,00

Alla luce delle modifiche legislative previste dal D.L. 83/2015 come convertito in legge 132/2015, **l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, pari ad euro 597.712,50.**

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di un quarto) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentare istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

In caso di gara tra più offerenti i rilanci non potranno essere inferiori ad euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Si precisa che per il prezzo a base d'asta sopra riportato è stato fatto riferimento alla perizia del Geom. Luigi Maria Caruso resa il 20.03.2019 nell'ambito della procedura esecutiva n. 295/2014 RGE, riunita alla procedura n. 130/2012 RGE, come disposto dal G.E. dott. Giovanni Cirillo il 01.10.2020.

LOTTO N. 7

Diritti di piena ed intera proprietà (1/1) del locale commerciale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Nazionale n° 518, posto al piano interrato, accessibile tramite vano scala, ed aree esterne al piano terra.

Il locale commerciale si compone di un'ampia sala con annessi servizi igienici, locale cucina con servizi, disimpegno, n° 2 ripostigli, locale tecnico e vano scala.

L'immobile, meglio descritto nell'elaborato peritale a firma del CTU, Arch. Giovanni Di Paolo, redatto in data 21/02/2018, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso, è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), Fg. 54, Part. 140, Sub. 31, Zc. 1, Categoria D8, piano S1-T, rendita euro 7.590,00.

La superficie convenzionale complessiva, determinata nella relazione di stima, è di mq 622,40.

Dalla perizia redatta dall'Arch. Giovanni Di Paolo, risulta che, per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n° 242 del 5/10/2006 per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato esistente per la realizzazione di un complesso dir. res.;
- Permesso di Costruire n° 132 del 28/05/2007 per variante;
- Permesso di Costruire n° 302 del 22/10/2007 per variante in corso d'opera;
- Permesso di Costruire n° 2 del 16/01/2008 per variante;
- Certificato di Agibilità parziale n° 7/08 del 21/01/2008 (sub. 34);
- Certificato di Agibilità parziale n° 24/08 del 7/03/2008;
- D.I.A. prot. 26781 del 20/10/2008, per divisione di un locale commerciale in tre locali commerciali;
- D.I.A. prot. 31229 del 9/12/2008, per cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato;
- D.I.A. prot. 17475 del 8/07/2009, per cambio di destinazione d'uso di alcune unità;
- Permesso di Costruire n° 283 del 23/12/2010 per P.D.C. in sanatoria;
- Permesso di Costruire n° 241 del 22/10/2013 per recupero abitativo sottotetto.

Nell'elaborato peritale sono state evidenziate delle difformità tra quanto autorizzato (P.d.C. 2/2008) e quanto realizzato, riconducibili essenzialmente ad una differente suddivisione planimetria degli immobili ed a differenti quote, da sanare, ove possibile, a cura e spese dell'aggiudicatario.

A cura e spese della parte acquirente sarà anche la verifica d'uso che se ne intendesse fare,

l'ottenimento del relativo Certificato di Prevenzione Incendi dei Vigili del Fuoco ove possibile, oltre tutte le altre necessarie autorizzazioni come meglio descritto nel Certificato di Agibilità parziale rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi N. 24/08 - Prat. Egilizia N. 573/2005/U.T. e facente parte degli allegati dell'elaborato peritale. L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

PREZZO A BASE D'ASTA EURO 220.612,50

Alla luce delle modifiche legislative previste dal D.L. 83/2015 come convertito in legge 132/2015, **l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, pari ad euro 165.459,38.**

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di un quarto) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentare istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

In caso di gara tra più offerenti i rilanci non potranno essere inferiori ad euro 3.000,00 (tremila/00).

LOTTO N. 9

Diritti di piena proprietà (1/1) di locale deposito posto al piano interrato di fabbricato, sito in comune di Roseto degli Abruzzi (TE), Via Lombardia n. 10, attualmente adibito ad ufficio, si compone di un ingresso, un bagno e n° 4 vani.

L'immobile, meglio descritto nell'elaborato peritale a firma del CTU, Arch. Giovanni Di Paolo, redatto in data 21/02/2018, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso, è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), al foglio 47, Part. 1405, sub. 39, Z.c. 1, categoria A10, classe 1, consistenza catastale di 6 vani, superficie catastale di 131 mq, rendita euro 1.626,84, piano S1.

Dalla perizia redatta dall' Arch. Giovanni Di Paolo, risulta che, per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Nulla Osta n° 92/76 del 12/04/76 per costruzione di civile abitazione;
- Nulla Osta n° 53/77 del 25/05/1977 per voltura;
- Nulla Osta n° 54/77 del 25/05/1977 per voltura;
- Nulla Osta n° 111/77 del 30/09/1977 per variante;
- Concessione Edilizia n° 41/84 del 23/02/1984 per realizzazione di una copertura;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 132/88 del 24/10/1988;
- Concessione Edilizia n° 134/89 del 28/08/1989 per cambio di destinazione d'uso al piano terra, sostituzione della copertura dei garages;
- Concessione Edilizia n° 306/90 del 18/10/1990 sostituzione della copertura dei garages, sanatoria;
- Concessione Edilizia n° 344/90 del 6/12/1990 per variante;
- Permesso di Costruire n° 289 del 12/12/2006 per ristrutturazione con modifiche interne al piano attico ed al piano sottotetto;
- Permesso di Costruire n° 294 del 12/10/2007 per variante;
- Permesso di Costruire n° 22 del 28/01/2010 per variante;
- D.I.A. prot. 17127 del 24/05/2010 per variante.

Dall'elaborato peritale non si riscontra titolo per Abitabilità- Agibilità.

Nella CTU è riportato che, in occasione del sopralluogo effettuato dal perito, sono state accertate delle difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato, riconducibili essenzialmente al cambio di destinazione d'uso da locale deposito a magazzino e per una differente suddivisione planimetrica degli immobili; difformità da sanare, ove possibile, a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'immobile è utilizzato da terzo senza titolo opponibile alla procedura, autorizzato dal G.E. a permanere fino al 30° giorno dal saldo prezzo, mediante provvedimento del 04.06.2021.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

PREZZO A BASE D'ASTA EURO 66.543,75

Alla luce delle modifiche legislative previste dal D.L. 83/2015 come convertito in legge 132/2015, **l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, pari ad euro 49.907,81.**

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di un quarto) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentare istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

In caso di gara tra più offerenti i rilanci non potranno essere inferiori euro 2.000,00 (duemila/00).

Si precisa che per il prezzo a base d'asta sopra riportato è stato fatto riferimento alla perizia del Geom. Luigi Maria Caruso resa il 20.03.2019 nell'ambito della procedura esecutiva n. 295/2014 RGE, riunita alla procedura n. 130/2012 RGE, come disposto dal G.E. dott. Giovanni Cirillo il 01.10.2020.

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione peritale dell'Arch. Giovanni Di Paolo, oltreché nella relazione peritale del geom. Luigi Maria Caruso (per i lotti 4 e 9) relativamente al prezzo base d'asta, allegata al presente avviso, alla quale si fa espresso rinvio per maggiori e più analitiche informazioni, con particolare riferimento alle caratteristiche, alla situazione urbanistica ed edilizia, e a ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e formalità a qualsiasi titolo gravanti. Agli effetti del DM 37/2008, del decreto del Mise del 26 giugno 2015, del DPR 59/2009 e stante quanto disposto dal GE, l'aggiudicatario dovrà produrre, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento la certificazione-attestazione energetica. I costi dell'APE sono posti a carico del medesimo aggiudicatario.

Gli immobili potranno essere visitati, previo appuntamento da fissarsi con il Custode dei beni pignorati Arch. Giovanni Di Paolo, Tel: 347 4892660, Mail: giannidipaolo@yahoo.it.

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;

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

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN.

Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente – è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

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

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a **“Tribunale di Teramo Procedura 130/2012 RGE”**, acceso presso la BPER Banca spa, filiale di Ascoli Piceno, iban **IT59N 05387 13500 000002376400**, 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; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti

partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente 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, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di 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 entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16

luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sono presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente **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;

R E N D E N O T O

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

- a) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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;
- b) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- c) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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;
- e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- f) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite 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.

INFORMA

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

Teramo, lì 22 settembre 2021

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dott.ssa Tiziana Angelini