TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

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

Procedura Esecutiva n. **156/2024 R.G.E.**

G.E. Dott. Flavio Conciatori

La D.ssa Maria Gabriella Franceschini, nominata con ordinanza del 3.3.2025 del Tribunale di Teramo custode e professionista delegato (referente della procedura) al compimento delle operazioni di vendita e delle attività ad esse connesse, con nomina in pari data del gestore della vendita telematica individuato nella società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.,

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita www.fallcoaste.it, **il giorno 24/09/ 2025, alle ore 16,00,** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente

LOTTO UNICO - (II° tentativo di vendita)

costituito da

Bene N. 1 - Diritti posti in vendita per la quota 1/1 su laboratorio artigianale, sito nel Comune di Ancarano, via Fonte Monsignore, zona artigianale, identificato al C.F. di detto Comune al Fg. 9, mappale 54 - sub 6, cat. C/3, situato al piano seminterrato di un edificio di maggior consistenza, caratterizzato da un ulteriore piano terra - facente parte dello stesso lotto posto in vendita -.

Bene N. 2 - Diritti posti in vendita per la quota di 1/1 su laboratorio artigianale, sito nel Comune di Ancarano, via Fonte Monsignore, zona artigianale, identificato al C.F. di detto Comune al Fg. 9, mappale 54 - sub 5, cat. C/3, situato al piano terra di un edificio di maggior consistenza con ulteriore locale laboratorio posto al piano seminterrato, posto in vendita in medesimo lotto, oltre ad un piccolo appartamento A/3 situato sempre al piano terra - abitazione custode -.

Bene N. 3 - Diritti posti in vendita per la quota di 1/1 su appartamento sito nel Comune di Ancarano, Via Fonte Monsignore, zona artigianale, identificato al C.F. di detto Comune al Fg. 9, Part. 54, Sub. 3, Categoria A3, posto al piano terra di edificio di maggior consistenza, attiguo a laboratorio artigianale sullo stesso piano e ulteriore locale laboratorio al piano seminterrato, posti in vendita nello stesso lotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N. 4 - Lastrico solare ubicato a Ancarano, Via Fonte Monsignore, piano T Solaio di copertura del fabbricato - lastrico solare - in latero cemento con cornicione a sbalzo, identificato al C.F. di detto Comune al Fg. 9, p.lla 54 sub 4, cat. F/5.

Stato di occupazione: libero;

Valore d'Asta € 225.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00)

Offerta minima € 168.750,00 (euro centosessantottosettecentocinquanta/00) duecentoventicinquemila/00)

In caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 2.000,00** (euro duemila/00) o multipli.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

BENE N. 1 Laboratorio artigianale posto al piano seminterrato di un edificio di maggior consistenza, caratterizzato da un ulteriore piano terra - facente parte dello stesso lotto posto in vendita -. L'immobile si distingue per la sua posizione strategica e la facilità di accesso, grazie a un ingresso carrabile direttamente collegato alla strada, ideale per il carico e lo scarico delle merci. Ampia metratura consente l'utilizzo per diverse attività artigianali o industriali. La struttura, solida e funzionale, ha altezza interna adeguata per l'installazione di macchinari o scaffalature. Ambienti distribuiti in modo razionale, con possibilità di personalizzazione per adattamento alle esigenze di diverse attività. L'immobile è situato in una zona facilmente raggiungibile, nelle immediate vicinanze di infrastrutture principali e vie di comunicazione. Impianti tecnici presenti, da verificare in base alle normative vigenti. La vicinanza con altre attività e servizi locali lo rende particolarmente vantaggioso per attività artigianali o di deposito. Luminosità garantita da finestre e aperture sul lato fuori terra. Esternamente è presente ampio cortile, ente urbano, bene comune non censibile con le altre unità immobiliari facenti parte dello stesso lotto in vendita.

L'accesso carrabile all'unità immobiliare specifica risulta essere sulla via denominata Paolo Borsellino n. 58. Sul cortile sono presenti silos e materiali di risulta.

Totale superficie convenzionale mq. 469,50

Il locale deposito, della superficie convenzionale di mq. 37, non risulta censito al catasto fabbricati e neanche al catasto terreni.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle planimetrie catastali, si evince una non conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, in quanto il vano scala rappresentato graficamente in planimetria catastale non risulta realizzato allo stato di fatto; vi sono lievi difformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riferite alle aperture e finestre. Il locale deposito esterno, esistente allo stato di fatto, non è rappresentato graficamente in planimetria.

Il subalterno 6, unitamente al subalterno 5, deriva dalla divisione del subalterno 2.

L'unità immobiliare è in mediocre stato di conservazione. Occorre provvedere allo smaltimento di tutti i materiali di risulta e delle attrezzature che risultano ancora presenti sia all'interno che nell'area esterna.

La porzione di immobile risulta realizzata in pilastri di cemento armato e muratura. Tamponature in forati e blocchi in cemento. Ampio cortile esterno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Piano Seminterrato: Non risulta realizzato il vano scala per il collegamento verticale interno con il piano terra.

Distribuzione degli spazi interni diversa rispetto al progetto autorizzato.

Locale magazzino realizzato in precario nel cortile esterno, non assentito.

Centrale termica non autorizzata.

Locale deposito non censito catastalmente.

BENE N. 2 Laboratorio artigianale posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza con ulteriore locale laboratorio posto al piano seminterrato, posto in vendita in medesimo lotto, oltre ad un piccolo appartamento situato sempre al piano terra - abitazione custode -. Il locale è ideale per attività artigianali o produttive grazie alla sua posizione comoda e accessibile. Spazi ampi e luminosi ed altezza adeguata per diverse tipologie di utilizzo, con possibilità di personalizzazione degli interni. Ambienti versatili, funzionali ad esigenze produttive o di stoccaggio. L'immobile è situato in una zona strategica, non distante dal centro urbano, con facile accesso alle principali vie di comunicazione. La vicinanza a infrastrutture e servizi locali rende l'immobile confacente ad attività produttive che necessitano di spazi diversificati ma collegati.

Totale superficie convenzionale mq. 321,75

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle planimetrie catastali, si evince una non conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, in quanto il vano scala di collegamento al piano S1, rappresentato graficamente nella planimetria catastale, allo stato di fatto non risulta realizzato. Si rilevano lievi difformità riferite ai divisori interni.

Il subalterno 5, unitamente al subalterno 6, deriva dalla divisione subalterno 2.

L'unità immobiliare risulta in mediocre stato di conservazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Piano Terra:

Balconi difformi rispetto al progetto autorizzato.

Mancata realizzazione della rampa di accesso in ferro prevista.

Lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni.

Sul balcone lato sud sono state realizzate verande in alluminio non assentite.

BENE N. 3 Appartamento posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza, attiguo a laboratorio artigianale sullo stesso piano e ulteriore locale laboratorio al piano seminterrato, posti in vendita nello stesso lotto. Consta di ampio locale cucina/soggiorno, disimpegno, un bagno e due camere.

Le verande sui balconi lato sud non risultano assentite e risulta, allo stato di fatto, diversa distribuzione interna degli spazi ovvero lievi difformità rispetto al progetto assentito.

Allo stato di fatto, non essendo stato realizzato il vano scala di collegamento tra il piano S1 ed il piano terra, l'accesso all'appartamento è consentito solo mediante attraversamento del sub 5 - locale artigianale con uffici adiacente -.

Totale superficie convenzionale mq. 95,25

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle planimetrie catastali, si evince una non conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, in quanto, allo stato di fatto, non essendo stata realizzata la scala di collegamento con il piano S1, l'unità immobiliare non ha accesso diretto dall'esterno ma vi si accede attraversando l'unità immobiliare adiacente - sub 5 -; inoltre si rilevano lievi difformità riferite ai divisori interni.

L'unità immobiliare risulta degradata e necessita di interventi di manutenzione ordinaria atti a ripristinare le adeguate condizioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Piano Terra:

Balconi difformi rispetto al progetto autorizzato.

Mancata realizzazione della rampa di accesso in ferro prevista.

Lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni.

Sul balcone lato sud sono state realizzate verande in alluminio non assentite.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N. 4 Solaio di copertura del fabbricato - lastrico solare - in latero cemento con cornicione a sbalzo.

Totale superficie convenzionale mq. 77,25

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Il cornicione è realizzato difformemente rispetto a quanto assentito nei titoli edilizi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n.47/85. La costruzione non è antecedente al 1/9/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storico alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Le unità immobiliari poste in vendita sono state realizzate in forza dei seguenti titoli:

1. Concessione Edilizia n. 434 del 29/06/1982

Oggetto: realizzazione di opificio artigianale, centrale termica ed elettrica al piano seminterrato; magazzino, uffici e abitazione del custode al piano terra.

Autorizzazione Genio Civile: pratica 0404, protocollo 5548/82 del 19/04/1983.

2. Concessione Edilizia n. 2656 del 15/12/1982

Oggetto: realizzazione della recinzione del lotto.

3. Certificazioni e comunicazioni del Genio Civile:

23/05/1984: certificato di collaudo delle opere in cemento armato.

30/05/1984: comunicazione di fine lavori per richiesta di certificato di regolare esecuzione.

16/11/1984: certificato di regolare esecuzione, con sopralluogo che rileva la mancata realizzazione delle centrali termiche ed elettriche e lievi varianti ammissibili.

4. Concessione Edilizia Protocollo 1980 del 28/12/1984

Oggetto: realizzazione di locale ENEL con accessori.

Autorizzazione Genio Civile:

Protocollo 5704 del 10/12/1984.

5. Agibilità:

27/03/1985: agibilità per il piano seminterrato.

23/08/1986: agibilità dell'opificio artigianale e abitabilità dell'alloggio del custode.

6. Concessione Edilizia n. 504/1987, Protocollo 2365/85 del 16/09/1987

Oggetto: Ampliamento del fabbricato, con due corpi di fabbrica: ampliamento A: opificio artigianale; ampliamento B: locale magazzino.

Autorizzazione Genio Civile: Protocollo 8722/1986.

Stato di Fatto: risulta realizzato solo il locale deposito (ampliamento B).

7. Permesso di Costruire n. 24/2004 del 13/09/2004

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oggetto: cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale per i locali al piano terra.

8. DIA Protocollo n. 6939 del 18/09/2004

Oggetto: redistribuzione dei divisori interni, adeguamento dell'impianto elettrico, e realizzazione di rampa di accesso in ferro al piano terra.

D E T E R M I N A

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

(A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALL.TI

• 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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).

Nel caso cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta di acquisto congiunta sarà sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerga il regime patrimoniale; in mancanza della produzione documentale predetta, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti;

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 base 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, a pena di decadenza;

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 agli artt. 4 o 5del citato Decreto, e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata),
- documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni o estratto per autentica atto di matrimonio;
- 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 relative autorizzazioni;
- 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 sul conto corrente della procedura avente codice identificativo **IBAN IT 07 X084 7315 3020 0000 0157 259**, intestato a **Tribunale di Teramo - Proc. Esec. 156/2024 R.G.E.**, acceso presso la **Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella SCARL,** con causale "Asta"; la cauzione, fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.

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 esecutati, 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 cauzioni e delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 provvisoriamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, 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, non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il **termine massimo, perentorio e improrogabile, di giorni 120 dalla data di**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato.

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

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 e favore del quale deve essere trasferito l'immobile, 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. Il delegato provvederà alla predisposizione del conteggio esatto degli oneri accessori che l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione; qualora la comunicazione relativa agli oneri accessori intervenisse nei primi 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà effettuare il versamento complessivo relativo al saldo e agli oneri entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

Nel caso in cui uno dei creditori vanti privilegio fondiario, verificatane l'effettività anche sotto il profilo formale da parte del delegato, l'aggiudicatario dovrà versare il 70% del prezzo di aggiudicazione ovvero – se inferiore – del credito vantato, direttamente al creditore, ai sensi dell' art. 41 co. IV D. Lgs. 385/19931, mentre per la restante parte il creditore verrà soddisfatto in sede di distribuzione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 7; 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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'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 almeno **45 giorni** prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web 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 forzata 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del giudice ed a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 c.p.c.;

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;

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;

g) che tutti gli oneri tributari ed i costi di trasferimento sono integralmente a carico dell'aggiudicatario, ove anche non indicati nel presente avviso o in altri atti della procedura e determinati in via definitiva dal competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

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'acquisito;

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.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e Delegato, D.ssa Maria Gabriella Franceschini con studio in Nereto Via I. De Berardinis n. 9, telefono 0861/82291, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal medesimo soggetto nonché dal Gestore incaricato della vendita**, Zucchetti Software Giuridico S.r.l.,** secondo quanto indicato nel relativo portale, per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.** ai seguenti recapiti:

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

Perizia di stima redatta dal C.T.U. Geom. Marco Pompei con studio in Teramo, Viale Europa 35, email studiotecnicopompei@alice.it; pompeimarco71@gmail.com, PEC marco.pompei@geopec.it, Tel. e fax 0861 411710.

Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il portale delle Vendite Pubbliche.

Custode **D.ssa Maria Gabriella Franceschini,** c.f. FRNMGB68C70Z614I, con studio in Nereto Via I. De Berardinis n. 9, telefono 0861/82291**,** mail mgabstudio@gmail.com.

*****

I beni posti in vendita sono meglio descritti nella relazione tecnica del C.T.U. Geom. Marco Pompei con studio in Teramo, Viale Europa 35, **il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso, disponibile per la consultazione sui siti internet sopracitati.**

****

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n.37 e del D. Lgs. n.192/05 e s.m.i., stante quanto disposto dall'Ill.mo G.E., il professionista delegato, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederà ad acquisire, ove non in atti, la certificazione/attestato di qualificazione energetica. I relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario il quale, altresì, rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art.6, comma 3 del D. Lgs n.192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni.

Nereto, 02 luglio 2025

Il professionista Delegato

Dr.ssa Maria Gabriella Franceschini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009