



TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 188/2019 R.G. Esec.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Flavio Conciatori

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

L'avv. Monica Ferretti, con studio legale in Teramo in Piazza Del Carmine 14 (**mail:** avv.monicaferretti@gmail.com; **Pec:** monica.ferretti@pec-avvocatiteramo.it), nelle sua qualità di custode e professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita e delle attività connesse nell'ambito della intestata procedura esecutiva immobiliare:

- vista l'Ordinanza di vendita resa dal Giudice Dell'Esecuzione il 09/04/2025 in ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 188/2019 R.G.E. del Tribunale di Teramo;

- visto il provvedimento con cui il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il Gestore della presente "vendita telematica asincrona",

AVVISA

che tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa, www.astetelematiche.it **il giorno 23 Luglio 2025 alle ore 16:00** avrà inizio, con l'esame delle offerte di acquisto telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

degli immobili, come di seguito indicati e descritti, costituenti un

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Terreni con sovrastante **rudere** di fabbricato rurale e numero due piccoli **annessi agricoli** siti nel Comune di Ancarano (TE) contrada Casette, (attualmente Via Lucio Battisti n. 2) censiti:

- **Catasto Terreni - Foglio 10 Particella 875 Uliveto;**
 - **Catasto Terreni - Foglio 10 Particella 876 Ente Urbano;**
 - **Catasto Terreni - Foglio 10 Particella 877 Uliveto;**
 - **Catasto Terreni - Foglio 10 Particella 879 Uliveto;**
 - **Catasto Terreni - Foglio 10 Particella 821 Vigneto**
- **Si precisa che:** a) con atto di Costituzione del 22/07/2008, protocollo n. TE0151100 in atti dal 22/07/2008 (n. 2409.1/2008), la **particella 876** è stata anche censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Ancarano al foglio 10, quale area base del Fabbricato in corso di costruzione; b) le particelle catastali n. 821, 875,876,877 e 879 del foglio di mappa 10 del Comune di Ancarano ricade in ZONA AGRICOLA E- Sottozona E6 "Agricola" (Art. 25 NTA), come da Certificato di destinazione urbanistica, Prot. n. 2715 del 28/04/2025, rilasciato dal Comune di Ancarano (TE).

TITOLARITÀ

Gli immobili, oggetto di pignoramento, risultano catastalmente intestati ai soggetti esecutati.

Gli immobili sono stati pignorati per i seguenti diritti: diritti per la quota 1/2 cadauno e pertanto complessivamente per i diritti 1/1 della piena proprietà.

DATI CATASTALI

COMUNE DI ANCARANO (TE)

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Deduz.	Reddito	
							Dominicale	Agrario
	10	875		ULIVETO U	15 50		€ 6,80	€ 6,40
	10	876		ENTE URBANO	13 12			
	10	877		ULIVETO U	02 25		€ 0,99	€ 0,93
	10	879		ULIVETO U	01 28		€ 0,56	€ 0,53
	10	821		VIGNETO 2	08 75		€ 6,55	€ 3,84

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per i dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto i fabbricati non sono stati riportati al Catasto Fabbricati (assenza di grafici e/o planimetrie).

Mentre in merito alle colture si precisa che allo stato attuale la qualità delle particelle non risulta essere vigneto ma seminativo e in parte aree pertinenziali dell'edificio all'interno della recinzione.

NB. Le originarie particelle nn. 102-103-821 sono state soppresse e generate le attuali particelle nn. 875, 876, 877, 879 e 821.

CONFINI

Il complesso di terreni con sovrastante rudere e annessi agricoli confina:

- a Nord con strada comunale Via Lucio Battisti, ad est con p.lla 820, a sud e ad ovest con strada comunale per Torano salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA FABBRICATI

Destinazione	Superfici e Netta	Superfici e Lorda	Co eff.	Superficie Convenzionale	Altezza	note
Fabbricato rurale piano terra	110,00 mq	156,50 mq	1	156,50 mq	varia	Abitato con criticità rilevanti
Fabbricato rurale piano primo*	112,90 mq	163,11 mq	0,4	65,24 mq	varia	Disabitato con tetto parzialmente crollato
Annesso denominato "A"	25,88 mq	30,17 mq	0,3	9,05 mq	Min 1,90m Max 2,70m	
Annesso denominato "B"	24,88 mq	29,14 mq	0,3	8,74 mq	Min 2,25m Max 2,70m	
Terreni pertinenziale fabbricati fra coperto e scoperto 876	1.192,10 mq	1.192,10	0,1	119,21 mq		
Consistenza totale:				358,74 mq		

CONSISTENZA TERRENI

Terreni agricoli p.lle 821, 875, 877 e 879	2.896,67 mq	2.896,67 mq	1	2.896,67 mq		
Consistenza totale:				2.896,67 mq		

STATO CONSERVATIVO

In generale il complesso edilizio, con gli annessi e pertinenze, si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

Sia parte della tettoia al piano terra che parte della copertura del tetto al piano primo sono crollati e vi sono in più punti macro e micro lesioni di natura strutturale date da ripetute forme di infiltrazioni nel tempo e vetustà dell'intero fabbricato, al piano terra vi sono estese macchie di muffa/ umide in più parti dovute ad infiltrazioni d'acqua piovana derivanti dal piano superiore nonché dalle pareti e da risalita.

Il piano primo, allo stato non praticabile poiché dotato di puntellature delle travi del tetto - in parte crollato- in maniera precario con necessità di interventi ai fini della sicurezza e per evitare ulteriori crolli e danni ai locali al piano terra.

Gli annessi corpo A e B, allo stato risultano inutilizzati per la loro vetustà e precarietà strutturale.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, oggetto di valutazione, risultano le seguenti:

- Tipologia: edificio a più livelli con destinazione residenziale (Tipo Fabbricato rurale);
- Fondazioni e str. verticali: muratura;
- Copertura con struttura in legno vetusta fatiscente, sormontato da "coppi", parte della copertura è crollata;
- Pareti esterne in parte intonacate in pessime condizioni ricche di macro e micro lesioni;

- Solaio misto ferro-laterizi tra il piano terra e primo con volte a botte e piano, tipico degli anni primi del 1900;

- Pareti interne: intonaci deteriorati;
- pavimentato con piastrelle in ceramica al piano terra (oggetto di ristrutturazione);
- portone d'ingresso blindato al piano terra con nuovi infissi,
- area recintata con muretto in mattoni, sormontato da rete metallica,
- un accesso pedonale sul lato nord est e un accesso carrabile sul lato sud,
- due scale esterne in c.a. prive di rivestimento allo stato grezzo prive di protezione;
- infissi esterni vetusti al piano primo in legno con vetro singolo;
- rivestimento del bagno al Piano terra in ceramica;
- Impianto elettrico, idrico, altri impianti al piano terra: con collegamenti sottotraccia, non è stato possibile accertare lo stato funzionante degli stessi, da verificare e revisionare; al piano primo assenti;

Sulla p.lla 876 oltre al fabbricato rurale insistono due annessi A-B destinati a rimessa attrezzi agricoli e ricovero animali, anch'essi in pessime condizioni di manutenzione.

Il piano terra dell'edificio principale è stato parzialmente rifinito negli archi del soggiorno, rivestiti in mattoncini facciavista, con camino e cucina in muratura e diversi arredi interni ma di fatto non risulta abitato per presenza di infiltrazioni umide alle pareti e in alcuni punti nel soffitto oltre all'umidità ascendente..

Il piano primo risulta totalmente puntellato nei punti non crollati in maniera precaria e si rileva necessità di ulteriori puntellature sia per evitare nuovi crolli e sia ai fini della sicurezza di protezione di caduta di coppi e elementi sospesi nel perimetro delle zone crollate, si precisa che sul pavimento vi è la presenza di guaina bituminosa al fine di evitare infiltrazioni al piano sottostante anche se in alcuni punti risulta già deteriorata e di conseguenza non sufficiente ad evitare le infiltrazioni al piano sottostante.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Buona – zona agricola e periferica rispetto al centro abitato di Ancarano;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: zona periferica del Centro abitato pertanto assenza di parcheggi pubblici.
- Prossimità al verde: zona agricola, immobile circondato da terreni agricoli;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: ad una distanza di circa 500/1000 m.;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Pessimo
- Tipologia: fabbricato su più livelli, fabbricato rurale con annessi rustici
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: discrete

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Pessimo
- Grado delle rifiniture: Pessimo
- Affaccio: libero su tutti i lati.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica ed elaborati grafici e tecnici di corredo.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero in disuso.

SITUAZIONE EDILIZIA

Il fabbricato rurale interessato dalla presente relazione di stima è stato edificato in data anteriore al 1967 e non è stato interessato dalla previsioni di sanatoria di cui alla legge 47/1985 sopracitata e dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n° 724 e successive modifiche ed integrazioni;

Si rileva l'esistenza di una DIA del 02.12.2005 prot.9348, (per lavori di risanamento conservativo e consolidamento strutturale), attualmente scaduta, lavori interrotti.

Non sono stati rilevati altri titoli antecedenti e non vi è autorizzazione di agibilità/abitabilità.

Alcune variazioni riscontrate rispetto alla DIA: al piano terra è stato realizzato un locale a cui si accede dalla porta laterale al camino che non risulta rappresentato nei documenti comunali autorizzativi, ed al suo interno è stato ricavato un bagno, un ripostiglio ed un antibagno.

La scala esterna per l'accesso al piano primo differisce dalla DIA assentita in quanto risulta essere ad una sola rampa, il tutto è ben evidenziato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegata. Inoltre la recinzione del fabbricato non risulta autorizzata. Salvo accertamenti più dettagliati, poiché non è stato possibile ispezionare tutti i locali causa precarietà e/o stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione/adeguamento di eventuali difformità evidenziate e per l'ultimazione dei lavori l'eventuale acquirente potrà a sue cure e spese inoltrare agli enti preposti pratica edilizia, onorari, diritti e sanzioni di cui si è tenuto conto nella stima in particolare si evidenzia la variazione di alcuni interventi realizzati rispetto alla DIA come da confronto fra lo stato dei luoghi e il titolo edilizio.

L'aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici e/o avanzare richieste per il proseguimento dei lavori.

SERVITU'

Così come riportato nel capitolo delle trascrizioni , si evidenzia una servitù di gasdotto a carico delle particelle 821-875.

Nota di trascrizione Registro generale n. 3038 Registro particolare n. 2022 del 15/03/2017
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 23/02/2017
Numero di repertorio 251987/65501 del Notaio CIAMPINI BIAGIO
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

A favore

Codice fiscale *****

Contro

***** **Codice fiscale:** *****

***** **Codice fiscale:** *****

*“La parte concedente ha dichiarato irrevocabilmente di costituire, come in effetti ha costituito, in favore della ***** , che ha accettato, a carico dei fondi siti nel comune di Ancarano provincia di TE ed identificabili nel n.c.t. di detto comune, con i seguenti dati: foglio 10 particelle 821 e 875 confinanti nell'insieme con le particelle 820, 876 e 879 del foglio 10 e strada comunale per Torano salvo se altri o variati una servitù avente ad oggetto:*

1.1) lo scavo e l'interramento alla profondità di circa metri 1,50 (metri uno virgola cinquanta), misurata al momento della posa, di una tubazione trasportante idrocarburi, secondo il tracciato conosciuto ed accettato, nonché di cavi accessori per reti tecnologiche, che interesserà il fondo per complessivi metri quadrati cinquanta (50) circa, pur essendo la tubazione ubicata su proprietà limitrofe;

1.2) l'installazione di apparecchi di sfato e di cartelli segnalatori, nonché eventuali opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza;

1.3) l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi di sua proprietà, come sopra identificati, a distanza inferiore a metri 12,50 (metri lineari dodici virgola cinquanta) dal filo esterno della tubazione, in osservanza delle disposizioni dell'autorità competente in materia di sicurezza, nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni erbacee ed arboree di basso fusto, tranne per quelle arboree ad alto fusto che dovranno essere tenute alla distanza di almeno metri 2 (due) dal filo esterno della tubazione, purché non comportino scavi di profondità incompatibile con quella di posa della tubazione e qualsiasi altra opera che possa comunque impedire o anche menomare l'esercizio più ampio e completo della servitù come sopra concessa. ai fini di cui all'articolo 1 dell'atto in trascrizione, la parte concedente: 2.1) ha dichiarato di conoscere l'ubicazione della tubazione, anche se posata sui fondi vicini, delle opere di cui ai precedenti punti 1.2) ed 1.3) e la delimitazione della superficie di terreno oggetto della servitù; 2.2) ha dichiarato e garantito di essere legittima proprietaria dei fondi descritti al quadro b e garantito, altresì, la ***** contro qualsiasi molestia o pretesa di terzi, obbligandosi a portare l'assenso di chiunque che, a qualsiasi titolo, potesse vantare diritti sui fondi e sulla indennità; 2.3) ha autorizzato la ***** ad occupare per tutto il tempo occorrente l'area necessaria all'esecuzione dei lavori; 2.4) ha riconosciuto che le tubazioni, i manufatti, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative al gasdotto di cui sopra sono inamovibili, rimarranno di esclusiva e piena proprietà della ***** e ***** e suoi eventuali aventi causa, avrà in qualsiasi momento, e comunque all'atto della riconsegna dei fondi, facoltà di rimuoverle; 2.5) ha consentito alla ***** il libero accesso in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio, le eventuali riparazioni ed i recuperi; 2.6) si è impegnata ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguirsi, o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù; 2.7) si è impegnata, in caso di trasferimento dei fondi di cui al quadro b o di parte di essi prima della trascrizione dell'atto in trascrizione, ad avvertire tempestivamente la ***** ed a far subentrare l'avente causa negli obblighi nascenti dall'atto stesso. la parte concedente ha dichiarato che gli immobili di cui al quadro b risultano gravati dalle seguenti formalità: - ipoteca volontaria n 1954 del 21 maggio 2007 per euro centosettantamila e centesimi zero (euro 170.000,00) a garanzia di originari euro centomila e centesimi zero (euro 100.000,00) a favore della ***** - società cooperativa per azioni, gravante su maggior consistenza; - ipoteca legale n 1751 del 2 ottobre 2015 per euro ottocentosettantaseimilacinquecentosettanta e centesimi trentaquattro (euro 876.570,34), a garanzia di originari euro quattrocentotrentottomiladuecentottantacinque e centesimi diciassette (euro 438.285,17), a favore della ***** contro ***** per la quota di ottantaquattro duecentosedicesimi (84/216) di piena proprietà, gravante su maggior consistenza; - ipoteca giudiziale n 399 del 1 marzo 2016 per euro centosettantamila e centesimi zero (euro 170.000,00), a favore della ***** contro ***** per la quota pari a tre sesti (3/6) di piena proprietà, gravante su maggior consistenza. la scrittura in trascrizione opererà alle stesse condizioni anche nei confronti di eventuali successori o aventi causa della parte concedente e della *****.

§§§

Infine si rappresenta:

- che il manufatto edificato nel terreno pignorato è fatiscente ed il suo recupero sarebbe verosimilmente antieconomico, sicché il bene da porre in vendita consiste sostanzialmente nell'area di sedime, utile alla riedificazione di un nuovo fabbricato, al netto dei relativi costi;
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli Immobili risultano meglio descritti nella perizia di stima datata 10/02/2025 redatta - ex art 568 c.p.c.- dall'Esperto Estimatore Geom. Osvaldo il cui contenuto, unitamente agli allegati, è da

intendersi come parte integrante e sostanziale, nonché integralmente riportato e trascritto nel presente avviso.

§§§

IL PREZZO

Per il lotto unico:

- Il valore base d'asta, per lotto unico, è fissato in € 60.000,00 (Euro sessantamila/00);
- L'offerta minima per la partecipazione, pari al 75% del valore base d'asta, è pari all'importo di € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00);
- Il rilancio, in caso di gara, è fissato nel valore di Euro 1.000,00 (Euro mille/00) o multipli;

Specificandosi che:

- Il versamento del saldo finale dovrà avvenire - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro gg. 120 dall'aggiudicazione provvisoria.
- 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.
- **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**

§§§

DETERMINA

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

A)-DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, entro il giorno precedente (ore 23:59) a quello fissato per il loro esame, in conformità a quanto stabilito nella ordinanza di vendita e dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Si riportano di seguito gli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015:

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 II e III. 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

Le offerte andranno dunque depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015, ove non derogati dall'ordinanza di vendita.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 co. II c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.

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

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione (Fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base d'asta) da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura.

Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9,00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", si dispone che il professionista delegato autorizzi alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in ordinanza di vendita.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, nn.ri 4 e 5, D.M. 32/2015 cit.;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non 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;

- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) gli indirizzi previsti all'art. 12, nn.ri 4 o 5, D.M. n° 32/2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più non oltre 10 giorni, 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:

La cauzione dovrà essere pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta, e potrà essere versata esclusivamente con Bonifico bancario presso BCC Castiglione M.R. e Pianella sul conto intestato a "Tribunale Teramo- Proc. Esec. N. 188/2019" avente le seguenti coordinate:

IBAN: IT 95M0847315302000000152749

BIC: ICRAITRRD50

Causale "Asta"; I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9,00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica .

5. 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

6. 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.

7.SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA:

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative a qualunque esperimento di vendita con esito positivo, sarà tenuta l'udienza per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

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

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

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente alla gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore; Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui un 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. Si applica l'art. 583 co. II c.p.c.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti eventualmente comprovanti i necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 co. III c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

8. DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1. In caso di offerta unica.

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

2. In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo finale sia inferiore al valore dell'immobile riportato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, sempre in assenza di istanze di assegnazione, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in via gradata: a) il maggior prezzo offerto; b) la maggior cauzione prestata; c) l'eventuale minore dilazione indicata per il saldo prezzo; d) la priorità temporale di deposito dell'offerta.

Si precisa che se il delegato, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

9. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione provvisoria 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.

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

In caso di esistenza di creditore fondiario ex art. 41 T.U.B. il delegato comunicherà all'aggiudicatario che il 70% del valore di aggiudicazione dovrà essere versato direttamente a quest'ultimo che ne rilascerà immediata quietanza al delegato. Analogamente l'aggiudicatario potrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In sede di distribuzione finale il delegato dovrà depositare nota riepilogativa del credito calcolando tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale

definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, tenendone separato conto ai fini della predisposizione del piano.

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

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/2/2015.

§§§

B)-DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Sono state individuate le seguenti formalità pubblicitarie che saranno curate dal professionista delegato:

1. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 I co. c.p.c. e 631 bis c.p.c. Le spese per la pubblicità sul Portale, pari ad € 100,00 per lotto, sono a carico del creditore procedente che curerà al più presto e comunque non oltre 65 giorni prima dell'esperimento di vendita inviando la ricevuta telematica di avvenuto pagamento (in formato xml) al Professionista Delegato, con l'avvertenza che l'omessa pubblicità sul Portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo è causa di estinzione del processo esecutivo ex art. 631 bis c.p.c.. Il delegato depositerà detta ricevuta in allegato, solo al momento del deposito del verbale dell'esperimento di vendita.

Il delegato dovrà curare personalmente che, sul portale delle vendite Pubbliche, siano facilmente visibili dagli interessati e inserite come documenti separati gli allegati di illustrazione del bene e che nella pubblicità in forma cartacea ai sensi dell'art. 490 III co. c.p.c, sia presente e ben visibile il riferimento all'inserzione sul portale delle vendite Pubbliche.

In particolare, sul portale delle vendite Pubbliche, dovranno necessariamente risultare:

- a. l'ordinanza di vendita e l'avviso di vendita;
- b. la relazione di stima, depurata dai dati sensibili;
- c. le planimetrie e le mappe di geolocalizzazione del bene;

d. un **completo** corredo fotografico interno/esterno (in formato .jpg, .tiff o .png) di buona qualità, tali da descrivere in modo esaustivo l'aspetto del bene;

e. eventuale "virtual tour" e/o eventuali file video in formati facilmente visualizzabili che siano stati predisposti dallo stimatore. Si precisa che il file video predisposto dallo Stimatore sarà reperibile in ambito della pubblicità effettuata sul sito web www.astegiudiziarie.it per la vendita del lotto unico oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 188/2019 R.Esec. del Tribunale di Teramo.

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, per consentire - come in seguito si dirà - ai siti individuati ex art. 490 II co. c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;

2. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web "www.astegiudiziarie.it", nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore di servizi telematici, sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata;

3. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sui siti internet "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.it", di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con inserimento di link di collegamento ai siti internet di cui ai punti 1 e 2 che precedono.

4. Pubblicazione, tramite "Comunic'Arte s.r.l.", nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e

sul sito www.fallimentieaste.it, 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.

5. Eventuali ulteriori forme di pubblicità autorizzate dal Giudice in relazione alle peculiarità del bene.

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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;

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. m. & i., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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 co. I c.p.c.;

che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà avviata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura; Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intimerà alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli sarà notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, ne disporrà lo smaltimento o la distruzione, ove gli stessi non possano essere destinati a organizzazioni benefiche.

che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nel presente avviso;

che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dall'ausiliario a ciò delegato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

che ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo

esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito.

Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso manifestato in modo espresso al professionista delegato prima dell'inizio della gara.

INFORMA

a) che, come disposto dal G.E. con Suo provvedimento del 03.03.2025, il custode ha inibito l'accesso di chiunque al fatiscante manufatto edificato nel terreno pignorato ed ha segnalato i rischi per l'incolumità. Pertanto, poiché il detto manufatto non è in condizioni tali da consentire in sicurezza visite da parte di eventuali soggetti interessati, lo stesso potrà essere visionato a mezzo del corredo fotografico e potrà essere "visitato" solo a mezzo del file video predisposto dallo stimatore reperibile sul sito web www.astegiudiziarie.it dedicato alla pubblicità della vendita relativa alla procedura esecutiva immobiliare in oggetto;

b) che le richieste di visita degli altri immobili al Custode e Delegato, Avv. Monica Ferretti (c.f. FRRMNC73T70L103C), con studio in Teramo alla P.zza Del Carmine n. 14 (Reperibile ai seguenti recapiti: avv.monicaferretti@gmail.com; Cell.3398385869), potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo;

c) che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e Delegato Avv. Monica Ferretti, nonché assistenza tecnica per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, Aste Giudiziarie in Linea S.p.A., secondo quanto indicato nel relativo portale;

d) che la partecipazione alla vendita implica:

- la lettura, conoscenza ed accettazione integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relativa ordinanza di vendita telematica asincrona;
- la dispensa degli Organi della procedura dal rilascio delle certificazioni di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

Teramo, lì 21/05/2025.

Il professionista delegato

Avv. Monica Ferretti

