

TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE



DOTT.SSA NINETTA D'IGNAZIO

PROC. N. 73/2021 RG E



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI QUARTO ESPERIMENTO

L'Avv. Valeria Vanni, nominata Professionista Delegata dal Tribunale di Teramo con Ordinanza in data 09/02/2022

AVVISA CHE

Tramite il portale internet del gestore della vendita

ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA

il giorno 18/12/2024 alle ore 12.00



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

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA,

DEI SEGUENTI BENI:

LOTTO UNICO

Bene n. 1:

Diritti di piena proprietà (1/1) su:



- Appartamento per civile abitazione, ubicato in Basciano (TE) alla Via Gran Sasso n. 12, piano terra, distinto catastalmente al foglio 2 particella 376 sub. 2, Categoria A 3 Classe 3 consistenza 5.5



superficie 112 mq, rendita € 255/65. Il bene è composto da soggiorno, zona pranzo, cucina, corridoio di accesso alla camera matrimoniale, disimpegno, camera singola e bagno.

Bene n. 2



Diritti di proprietà pari ad 1/6 su:

- **Autorimessa distinta catastalmente al foglio 2 particella 376 sub 7 , Categoria C 6, Classe U consistenza 112 superficie 141 mq rendita e 115/69, ubicata al piano seminterrato del medesimo edificio, per il parcheggio delle autovettura con all'interno n. 5 fondaci oltre al locale Centrale Termica**

La vendita non è soggetta IVA. –

Stato di occupazione: Occupato dall'esecutato e della sua famiglia;

- Valore d'Asta **Euro 42.004/70 (Euro quarantaduemilaquattro/70);**
- Offerta Minima **Euro 31.503/53 (Euro trentunomilacinquecentotre/53);**
- In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.500/00.**
- **I beni** di cui al presente compendio sono costituiti da diritti di piena proprietà (1/1) su un appartamento adibito a civile abitazione, posto al piano terra di una struttura condominiale, composto da 8 vani, distinti in ingresso, soggiorno zona pranzo, cucina, corridoio di accesso alla camera matrimoniale, con superficie catastale complessiva di € 112 mq e diritti pari ad 1/6 di piena proprietà su autorimessa ubicata al piano seminterrato del medesimo edificio, della superficie catastale di 141 mq.
- **Situazione edilizia:** a seguito di accesso agli atti del Comune di Basciano (TE) è emerso che l'immobile oggetto di stima ha atto di concessione per la esecuzione di opere n. 621 del 23/02/1983 e non risulta in essere alcun certificato di agibilità.
- **Corrispondenza catastale:** Non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale, per quanto attiene alla ripartizione interna degli spazi. Inoltre, non vi è

conformità tra la divisione attuale dei vani e quella autorizzata dal Comune di Basciano con atto di Concessione per la esecuzione delle opere n. 621 del 23/02/1983. La distanza tra il vano caldaia posta sul lato nord esternamente all'immobile e la facciata del fabbricato a confine è di mt. 9.26. Relativamente alla disposizione non conforme dei tramezzi interni è possibile sanarla mediante presentazione di apposito atto CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 art. 37- interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità con il pagamento della sanzione amministrativa nella misura di e 1.000/00. In ordine alla difforme realizzazione del vano caldaia, posto sul lato nord del fabbricato, questa non è sanabile poiché non è rispettata la distanza minima di mt 10.00 tra le pareti finestrate dei fabbricati prospicienti, in forza dell'art. 9 del D.M. 1444/68 e pertanto deve essere rimossa.

- **Parti comuni:** sussistono spazi di tipo condominiale.
- **Oneri condominiali:** esistono oneri condominiali.
- **Servitù, censo, livello, usi civici:** Non sono state rinvenute servitù di passaggio.
- **Caratteristiche costruttive prevalenti:** l'immobile risulta realizzato in struttura intelaiata di cemento armato. L'appartamento risulta in perfetto stato di conservazione, le pareti verticali ed i soffitti sono intonacati con tinteggiature di colore bianco. Non sono presenti zone di muffa per infiltrazioni di acqua. I rivestimenti dei locali giorno sono composti da mattonelle in ceramica, quelli delle zone notte sono realizzati in parquet laminato. Non si rileva alcun quadro fessurativo della struttura per assestamenti i dissesti statici. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento costituito da stufa ad aria a legna e da radiatori in ghisa con unico termostato. La caldaia è esterna del tipo a camera aperta. Gli infissi delle finestre sono in alluminio con doppio vetro camera e gli avvolgibili sono in materiale plastico. L'impianto elettrico risulta essere integro e mantenuto in efficienza. Quanto al locale autorimessa, lo stesso è adibito a parcheggio automezzi all'interno del quale sono ricavati n. 5 fondaci a servizio delle unità immobiliari componenti il condominio oltre a zona che alloggia la centrale termica. Il complesso di ambienti è privo di rifiniture, le pareti verticali sono intonacate di colore bianco di scadente qualità e parzialmente macchiato per effetto di infiltrazioni

di acqua. La pavimentazione è composta da soletta in cemento armato a faccia vista in fase di deterioramento per il transito delle autovetture nel tempo.

- **Regolarità edilizia:** l'immobile risulta regolare per la legge 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. La DIA n. 502 del 14/10/1998 al punto 3 non è stata completamente soddisfatta. In particolare il piccolo cancello cui sia cede dal piano strada doveva essere rimosso. In forza della detta DIA gli esecutati hanno realizzato un parcheggio ed una scalinata di accesso al piano corte su particella di altra ditta per il cui godimento non sono state rinvenute titolarità giuridiche.
- **Attestato di Certificazione Energetica:** non vi è agli atti il certificato energetico dell'immobile / APE; non vi è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non vi è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non vi è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- **AVVERTENZA: Per la estesa informativa è necessario prendere conoscenza dei contenuti tutti dell'elaborato peritale. Nell'elaborato peritale si rinvencono fra le altre, le informazioni riguardanti: provenienze ventennali; formalità pregiudizievoli; normativa urbanistica; regolarità edilizia; precisazioni.**

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 dovranno essere depositate in via telematica **entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, ossia 17/12/2024, ore 12.00;**
- 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 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 Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che 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; 1) 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. Quanto l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dalla autorità fiscale del Paese di residenza e, 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 assegnate, 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 il 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'art. 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. Quanto l'offerta è formulata da più personale 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 inviata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quanto è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo 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'art. 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'art. 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 da ver 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 avere 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'art. 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'art. 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'art. 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'art. 26. Il

documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art. 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e i documenti di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1. Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 571 c.p.c. si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cpc che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norme dell'art. 579UI.co. c.p.c.. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente a pena di inammissibilità della offerta.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento di 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 nell'avviso 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 e non comunicati a norma del comma 1, l'offerta di intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

2 CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

- a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime in di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, 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, quanto è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo;
- d) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella ordinanza di vendita;
il termine di pagamento del prezzo offerto che non potrà e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (temine soggetto a sospensione nel periodo feriale) ; l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero 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 simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6°

fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri – tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente – è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

- e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f) Gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

- Contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta descritta), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in 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 in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- Procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più personale) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrivere l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- Procura speciale o copia autenticata della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo 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 rapp.te e originale della procura speciale o copia autenticata della procura generale rilasciata da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- Dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima;

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a Tribunale di Teramo proc. Es. Imm. 73/2021 RGE Codice IBAN: IT02 U054 2415 3000 0000 1001 662, acceso presso Banca Popolare di Bari, con causale "Esecuzione immobiliare n. 73/2021 RGE, Tribunale di Teramo, Cauzione Asta del 18/12/2024"; la **cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al 10 % (per cento) del prezzo offerto;**

5. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali, ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, **si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo;** durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento,

cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del miglior offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nel 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 autenticata 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 NOMINARE UN TERZO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

(B) DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI.

1. Salvo quanto disposto al sub punto 2) il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del TU 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n. 78, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo 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 cc così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il 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 cpc 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 dia fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'istruzione 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 prezzo l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è, del pari, tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

LE FORMALITA' PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura del 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 **65 giorni** prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c. Pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti Internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- d. Pubblicazione almeno **quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la Società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo– sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

RENDE NOTO

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

- a) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- b) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- c) che l'immobile viene venduto libero da trascrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) che, qualora, l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- f) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere dal custode in epigrafe indicato e chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

1. Che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. Che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. Att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. Che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il Giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.
4. Che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà, ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignoramento, salvo esenzione da parte dei legittimati.



Che le richieste di visita dell'immobile al Custode (Avv. Valeria Vanni con Studio in Teramo, alla Circonvallazione Ragusa n. 33, tel. 0861/252719 e mobile: 3479096568, e-mail: avv.valeriavanni@gmail.com e pec: valeria.vanni@pec-avvocatiteramo.it) dovranno essere effettuate telefonicamente ovvero per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche in particolare nel dettaglio dell'intersezione, 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. Ulteriori informazioni possono essere richieste al Delegato Avv. Valeria Vanni con Studio in Teramo, alla Circonvallazione Ragusa n. 33, tel. 0861/252719 e mobile: 3479096568, e-mail: avv.valeriavanni@gmail.com e pec: valeria.vanni@pec-avvocatiteramo.it. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica contattando; Aste Giudiziarie Inliena spa ai seguenti recapiti: numero



verde ad addebito ripartito 848582031 telefono 0586/20141 e mail: assistenza@astetelematiche.it. I recapiti indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

La partecipazione alla vendita implica:

- La lettura integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione peritale e dei relativi allegati;
- L'accettazione incondizionata di quanto convenuto nel presente avviso;
- La dispensa del Delegato al rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di presentazione energetica che dovrà essere fornito dall'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento, come specificato nel presente avviso.

Teramo, li 31/07/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Valeria Vanni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it