



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

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

Proc. Esec. n. 232/2012 RGE

G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

Il professionista delegato Dott.ssa Viviana Peticara nella procedura esecutiva immobiliare n. 232/2012 R.G.E., visto il provvedimento di delega alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo in data 26 marzo 2014 e successivi provvedimenti del 26 febbraio 2015, del 5 ottobre 2016, del 5 gennaio 2017 e del 09/04/2018

AVVISA

ai sensi degli art. 571 cpc e 173 quater disp. att. c.p.c. che, **il giorno 23 gennaio 2019 dalle ore 14:30 e seguenti**, presso la sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Teramo, alla via Cesare Beccaria n. 1, si terrà la:

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

LOTTO N. 1: diritti di piena proprietà 1/1: lotto unico comprendente fabbricato artigianale, commerciale, direzionale sito nel comune di Tortoreto (TE) – frazione Salino, strada provinciale n. 8 e precisamente: - diritti pari all'intero della piena proprietà 1/1 su fabbricato artigianale, commerciale,

Esec. :232/2012

direzionale, composto da un piano interrato adibito a magazzini, laboratori e servizi, con accesso sia dall'esterno tramite uno scivolo che dall'interno tramite una scala di collegamento con il superiore piano terra adibito ad uffici, sala riunione, open space, sala di attesa, sala corsi e servizi igienici, e terrazzo al piano terra con annessa area esterna di circa mq. 1.338 (coperta e scoperta) completamente recintata, l'immobile realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato;

- diritti pari all'intero della piena proprietà 1/1 su terreni identificati al catasto Terreni del comune di Tortoreto (Te)

Il tutto è identificato al:

Catasto Fabbricati del comune di Tortoreto (Te) al foglio 28, particella 561, ZC 2, categoria D/7, R.C. Euro 4.470,00;

Catasto Terreni del comune di Tortoreto (Te):

- foglio 28, part. 561, Ente Urbano, superficie are 13,38 R.D. € --, R.A. € --;

- foglio 28, part. 558, Seminativo, Classe 3, superficie are 0,30 R.D. € 0,18, R.A. €0,14;

- foglio 28, part. 560, Seminativo, Classe 3, superficie are 2,23 R.D. € 1,32, R.A. € 1,04.

Valore di stima del bene € 474.300,00

Prezzo base d'asta: Euro 229.777,00 (duecentoventinove - settecentosettantasette/00)

Offerta minima: euro 172.332,75 (centosettantaduetrecento-trentadue/75) **pari al 75% del prezzo base d'asta**

Esec. :232/2012

Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (duemila/00) in caso di gara

STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero.

Gli immobili potranno essere visitati, previo appuntamento da fissarsi con il sottoscritto professionista delegato nonché Custode dei beni pignorati, con studio in Teramo, Via G. Carducci n. 22 – cell. 324.6083193

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del Comune di Tortoreto (Te):

- Permesso a costruire n. 74/2005 del 19/05/2005

- Permesso a costruire in variante n. 69/2008 del 19/04/2008

L'immobile così come realizzato risulta parzialmente difforme ai sopracitati titoli non tutti sanabili.

L'immobile ricade nelle previsioni del P.R.E. e Variante al P.R.E. del Comune di Tortoreto come appresso:

- Le particelle nn. 558 e 561 ricadono in zona "B" sottozona B1 (completamento e ristrutturazione – art. 14 della N.U. del P.R.E.)

- La particella n. 560 ricade quota parte in zona "B" sottozona B1 (completamento e ristrutturazione – art. 14 della N.U. del P.R.E.), quota parte in zona "F2" (verde pubblico – art. 38 della N.U. del P.R.E.)

Esec. :232/2012

Le particelle nn. 558 e 560, con la superficie complessiva di mq 253, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Tortoreto, come previsto dai titoli edilizi/urbani.

Per le caratteristiche di tutti gli immobili, le eventuali difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica CTU Mario Maurizio Nori, il cui intero contenuto è da intendersi quale parte integrante del presente avviso.

Geom. Mario Maurizio Nori con studio in Via Cona n. 48, Teramo (Te) tel./fax 0861.240143, E-mail: geom.marionori@email.it

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica degli immobili. Si fa presente che le spese per poter dotare gli immobili del certificato APE sono a carico dell'acquirente, il quale dovrà provvedere a consegnarli prima del decreto di trasferimento al professionista delegato, Dott.ssa Viviana Peticara, presso lo studio sito in Teramo, via G. Carducci n. 22, previo contatto telefonico (cell. 324.6083193).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c, ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) l'offerta di acquisto presso **lo studio del professionista delegato Dott.ssa Viviana Peticara, sito in Teramo, alla via G. Carducci n. 22, previo contatto telefonico, cell.324.6083193, nei giorni dal lunedì**

al venerdì dalle ore 9:30 alle ore 12:30, e comunque, a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita (22 gennaio 2019). Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, sulla stessa non dovrà essere apposto alcun segno, grafia o indicazione; saranno annotati, a cura del ricevente, unicamente: il nome di colui che materialmente deposita la busta (previa identificazione), il nome del Giudice dell'Esecuzione, il nome del professionista delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, nonché la data e l'ora di ricezione.

Nessun'altra indicazione, né il nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.

L'offerta a norma dell'art. 571, terzo comma c.p.c., è irrevocabile, salvo che:

- a) il professionista delegato disponga l'incanto;
- b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta dovrà essere presentata a mezzo domanda scritta in carta legale (cioè con marca da bollo da € 16,00) e deve contenere:

- le generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale attribuito in Italia, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita
- nell'ipotesi di persona coniugata, dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, nel caso di comunione legale dei beni, i dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il bene sarà intestato a più soggetti l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni sopra indicate e con la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare;

Esec. :232/2012

- se l'offerente è cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea o ai Paesi SEE e non è in possesso di permesso di soggiorno, l'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili tra l'Italia e il suo paese di cittadinanza, nonché i riferimenti normativi del relativo Trattato o Convenzione Internazionale;
- in caso di partecipazione del procuratore questi dovrà essere munito di procura speciale autenticata dal notaio;
- la descrizione anche sommaria o i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e l'indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è individuato nell'ordinanza di vendita;
- l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita fino a $\frac{1}{4}$ (pertanto sarà considerata valida l'offerta pari al 75% del prezzo base pari a € 172.332,75);
- l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di tale indicazione si intende che esso sia pari a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

Esec. :232/2012

- all'offerta dovranno essere allegati, includendoli nella busta chiusa:

- **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n. 232/2012 RGE" per un importo pari al 10% del prezzo offerto,** nonché fotocopia di esso, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato;

- fotocopia del documento di identità dell'offerente, oppure, se l'offerente è cittadino di uno stato non appartenente all'Unione Europea o ai Paesi SEE: fotocopia del documento di identità in corso di validità unitamente alla fotocopia del permesso di soggiorno, oppure fotocopia del passaporto in corso di validità nella sua interezza. L'offerente dovrà portare con se i documenti sopra indicati in originale il giorno dell'asta.

E' esclusa la rateizzazione del prezzo.

ASSEGNAZIONE

Ai sensi dell'art. 588 e ss. c.p.c., il creditore istante potrà presentare l'istanza di assegnazione, nel termine di 10 giorni prima della data di udienza fissata per la vendita, al professionista delegato a mezzo PEC all'indirizzo: viviana.perticara@pec.commercialisti.it

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Esec. :232/2012

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo a base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

All'udienza di vendita saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: il professionista delegato è autorizzato all'applicazione del 3° co. dell'art. 572 c.p.c. (ovvero al compimento della valutazione richiesta).

L'offerta presentata, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di Legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita.

La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata, per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte ed a partecipare all'eventuale gara di cui ai seguenti punti.

1. In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

2. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e secondo le modalità di cui all'art. 589 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

Esec. :232/2012

3. In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

4. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

5. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Per valutare la migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione prestata, del termine indicato per il pagamento. Se ci sono offerte dello stesso valore il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi ha presentato l'offerta per primo.

Nella celebrazione della gara il delegato chiederà a tutti i partecipanti di aderire oralmente alla gara sull'offerta più alta assegnando un tempo di un minuto per il rilancio. I rilanci non potranno essere inferiori al minimo sopra indicato (€ 2.000,00).

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Esec. :232/2012

Agli offerenti non aggiudicatari verrà immediatamente restituito l'assegno depositato a titolo di cauzione. L'offerente straniero dovrà conoscere e comprendere la lingua italiana oppure, in caso contrario, intervenire all'asta con un traduttore legale.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento detratto l'importo per cauzione già versato.

II TERMINE IMPROROGABILE per il deposito è di 120 giorni

dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; il pagamento del prezzo potrà avvenire tramite assegno circolare o bonifico.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Entro lo stesso termine e con le stesse modalità appena descritte l'aggiudicatario dovrà altresì versare le competenze e spese dei professionisti delegati a carico dell'aggiudicatario, determinate ai sensi del D.M. 313/1999, i cui importi saranno comunicati dagli stessi professionisti dopo l'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario

Esec. :232/2012

perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita, che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.

Eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti insistenti sull'immobile venduto saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti; sono a carico

Esec. :232/2012

dell'aggiudicatario tutti i costi tributari e, in generale, tutti i costi connessi al trasferimento degli immobili

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà eseguita a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero. Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo.

L'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Teramo; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Teramo.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano le condizioni, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 17 co. 5 e all'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, delle disposizioni del G.E. del Tribunale di Teramo del 5 ottobre 2016, del 5 gennaio 2017 e del 09/04/2018, della relazione di stima e dell'avviso di vendita.

Il professionista delegato è autorizzato a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.

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

Esec. :232/2012

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita, le disposizioni del G.E. del Tribunale di Teramo del 5 ottobre 2016, del 9/04/2018 e la perizia del CTU potranno essere consultati e scaricati dai siti internet www.tribunale.teramo.it - www.fallimentieaste.it - www.astegiudiziarie.it ovvero chiesti ai professionisti delegati.

Il presente avviso oltre che sul **portale delle vendite pubbliche** sarà altresì pubblicato per estratto su "Il Messaggero (Abruzzo) o il Centro", "Il Resto del Carlino edizione Ascoli Piceno", "Pescaraffari", "Periscopio".

Si avverte che maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale ai sensi dell'art. 570 c.p.c.. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., ovvero dal Cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal professionista delegato Dott.ssa Viviana Peticara presso lo studio - all'uopo destinato - dal professionista stesso sito, in Teramo alla G. Carducci n. 22, ove possono essere assunte informazioni circa la presente vendita previo contatto telefonico (Dott.ssa Viviana Peticara tel. 324.6083193). La Dott.ssa Viviana Peticara è custode dei beni pignorati e previo appuntamento telefonico è disponibile per la visione degli immobili, a tal fine ai sensi dell'art. 560, 5 co. c.p.c. le richieste di visita agli immobili debbono avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, il servizio è disponibile anche sul sito www.astegiudiziarie.it.

Esec. :232/2012

L'indirizzo di posta elettronica del professionista delegato/custode
è il seguente: viviana.perticara@pec.commerciatisti.it.

Teramo, lì 8 novembre 2018

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Viviana Perticara

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Viviana Perticara", enclosed in a thin black rectangular border.