



**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

---

**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 241/2017 R.G.E.**

**G.E. Dr GIOVANNI CIRILLO**

L'Avv. Aldo Ambrogi, con studio in Teramo, Vico del Canto n. 32, tel. 0861.246922, cell. 349.3624796 mail: studiolegale@studioambrogi.it, pec: [aldo.ambrogi@pec-avvocatiteramo.it](mailto:aldo.ambrogi@pec-avvocatiteramo.it), 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,

- vista l'ordinanza di delega resa dal G.E. Dott. Giovanni Cirillo del 05.02.19
- accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti;
- accertata la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione in atti;

**AVVISA**

ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e 173 *quater* disp. att. c.p.c., che il giorno **19 giugno 2019, dalle ore 16:30**, presso la sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Teramo - sito in Teramo, Via. C. Beccaria n. 1 - si procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili di seguito indicati:

**Lotto unico**

**Diritti Pignorati:** 1/1 di piena proprietà

**Caratteristiche sommarie:** come da Perizia dell'Esperto ex art. 568 cpc

n. 2 unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Teramo alla Via F. Barnabei n. 8, e precisamente:

- **locale sportivo** con fini di lucro, sito in Teramo alla via F. Barnabei n. 8 piscina con annessi locali di servizio nello specifico spogliatoi, docce, bagni, scala interna per collegamento tra piani, volume tecnico, al piano seminterrato (S) per impianti tecnologici, oltre a spazi a destinazione varie; i locali costituenti l'unità immobiliare sono stati realizzati su più piani, piano terra, seminterrato e primo interrato rispetto all'ingresso principale, collegati da una scala interna di servizio; di pertinenza vasta area esterna costituita da terrazzo su più livelli e scale di collegamento e parte a giardino con piantumazione a verde e piante ornamentali da grande fusto il tutto delimitato da recinzione formata da muretto in calcestruzzo e profilati in metallo; l'accesso oltre all'ingresso principale condominiale del fabbricato lato nord piano terra è consentito da un ingresso autonomo sul lato sud, su via F. Barnabei.

- **appartamento di tipo civile** sito in Teramo alla via F. Barnabei n. 8 posto al piano terra, composto da: n. 1,5 vani ed accessori con terrazzo a livello

**Dati Catastali:**

- **locale sportivo** censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 67 p.lla 826 sub 29 , graffata alla 855 (già particelle 574 sub. 29 e 855, ex particelle 574 sub 1 e 855 ), zona cens. 1 cat D/6, piano T-

S1, Rendita Euro 2.306,00;

- **appartamento di tipo civile** 7censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 67 p. Ila 826 sub 30 (già particelle 574 sub.30 e 855, ex particelle 574 sub 1 e 855), zona cens.1, cat A/2, piano T, vani 1,5, Rendita Euro 139,44;

**Corrispondenza catastale:** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

#### **ATTESTAZIONE di PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Si fa presente che i costi del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà consegnare l'attestazione prima della redazione del decreto di trasferimento.

**Custodia:** Custode dell'immobile è l'ing **Amedeo Tancredi**, con studio in Teramo, Via Alberto Pepe 13, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 542, pec. [amedeo.tancredi@ingte.it](mailto:amedeo.tancredi@ingte.it) tel. 0861415815

**Stato di possesso del bene pignorato:** immobile **libero**

**Prezzo::** Il prezzo base per il lotto unico è fissato in **€ 253.000,00**

**Offerta minima: € 189.750,00** (75% del prezzo base d'asta).

**Rilancio minimo in caso di gara:** Le offerte minime in aumento non potranno essere inferiori a **€ 3.000,00**

L'immobile risulta meglio descritto nella perizia dell'Esperto ex art 568 cpc, ing. Amedeo Tancredi, il cui contenuto è da intendersi per integralmente riportato e trascritto nel presente avviso.

Maggiori informazioni possono essere acquisite presso il professionista delegato, la Cancelleria dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Teramo, sui siti internet [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e [www.tribunale.teramo.it](http://www.tribunale.teramo.it).

\*\*\*\*\*

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale e, tramite questi, anche per persona da nominare.

Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., devono essere presentate in busta chiusa da depositare dal lunedì al venerdì (preferibilmente previo contatto telefonico), dalle ore 09:30 alle ore 12:00 e dalle 16:00 alle 18:00, presso lo studio del professionista delegato, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.

Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente.

Sulla busta non dovrà essere apposto alcun segno, grafia o indicazione; sarà indicato, esclusivamente a cura del professionista delegato, previa identificazione, solo il nome di chi materialmente deposita l'offerta, il nome del Giudice dell'Esecuzione, del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nonché l'ora e la data di ricezione dell'offerta;

L'offerta è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

1. L'offerta, in bollo (€ 16,00), dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto o dei soggetti offerenti cui andrà intestato l'immobile.

L'offerente deve dichiarare se è coniugato in regime di comunione o separazione legale dei beni



e, nel primo caso, devono essere indicati anche i corrispondenti 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 c.c.

Se l'offerente è un minore, un interdetto o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la responsabilità genitoriale e/o la tutela e/o l'amministrazione ed andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, occorrerà indicarne i dati identificativi, denominazione sociale, sede, partita IVA e codice fiscale, i dati completi del legale rappresentante ed andrà prodotto in udienza un certificato aggiornato della Camera di Commercio, da cui risultino la costituzione ed i poteri conferiti all'offerente.

b) la descrizione anche sommaria ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ed il numero del lotto col quale è identificato nella ordinanza di vendita;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta di oltre ¼, a pena di inefficacia;

d) l'indicazione del termine e delle modalità di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/ relazione notarile, dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

2. All'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta chiusa, una fotocopia del documento di identità dell'offerente (in corso di validità e che l'offerente dovrà portare con se, in originale, il giorno dell'asta) ed un assegno circolare non trasferibile intestato a (Tribunale di Teramo - Procedura esecutiva n. 241/2017 R.G.E.), per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo importo nel termine fissato;

3. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

#### **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE**

a norma dell'art. 588 c.p.c, ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per le vendite, può presentare al professionista delegato, istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c al seguente indirizzo PEC [aldo.ambrogi@pec-avvocatiteramo.it](mailto:aldo.ambrogi@pec-avvocatiteramo.it),

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

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

La persona indicata nell'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.

In caso di unica offerta si applicherà l'art. 572, c. 3 c.p.c.: se l'offerta è pari o superiore al 75% del

prezzo base d'asta si procederà con l'aggiudicazione all'unico offerente. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante ex artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte allo stesso 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, come da annotazione apposta sulla stessa dal ricevente. In ogni caso, ove siano state presentate le istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Nella celebrazione della gara prevista dall'art. 573 c.p.c. ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad € 3.000,00.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente anche in caso di assenza dello stesso ovvero alla gara tra più offerenti, anche in assenza di uno o più offerenti.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura, entro 120 gg dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato all'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc) il saldo del residuo prezzo oltre l'importo delle spese necessarie per il trasferimento ed una somma - idonea a coprire i costi che sono a carico dell'aggiudicatario (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato) - che verrà comunicata dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.

Il termine per il deposito del prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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 bancario.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e consegnargli copia del contratto ai fini della relativa indicazione nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c.

La vendita, che si perfezionerà nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta o 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o, 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.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo i costi relativi alla eventuale attività di liberazione iniziata o proseguita successivamente alla emanazione del decreto di trasferimento saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali e tributari oltre i costi e tutte le attività necessarie ad eliminare e sanare le discrasie tra lo stato catastale e quello di vendita.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti, i costi di cancellazione delle formalità esistenti.

La registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento saranno effettuate dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo.

La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri tributari e fiscali saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che non potrà essere emanato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Per tutto quanto sopra non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Al presente avviso sarà data pubblicità – ai sensi dell'art. 490 c.p.c. - mediante il suo inserimento, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla perizia del C.T.U., sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "**portale delle vendite pubbliche**" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Lo stesso verrà inserito, almeno 45 giorni prima della data della vendita, sui siti Internet **www.astegiudiziarie.it.** e **www.fallimentieaste.it.** e pubblicato per estratto sulle seguenti testate giornalistiche: "Il Messaggero", "Pescaraffari", "Periscopio", "Il Resto del Carlino".

Maggiori informazioni potranno essere richieste al professionista delegato, disponibile a far visionare l'immobile previa richiesta da effettuarsi dal predetto "portale delle vendite pubbliche" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Teramo, li 25.03.2019

**Il Professionista Delegato**

Avv. Aldo Ambrogi



Fallimenti e  
ASTE