

TRIBUNALE DI TERAMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
AI SENSI DELL'ART. 570 E SEGG C.P.C.
PROC. ESEC. IMM. N. 62/2018

L'Avv. Cinzia Centonza, con studio in Teramo – San Nicolò a Tordino Via Michelangelo n. 61, Professionista delegato dal G.E. presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita delegata nonché di tutte le attività connesse all'intestata procedura esecutiva immobiliare n. 62/2018 vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio in data 28.11.2018

AVVISA

Che il giorno **22 maggio 2019 alle ore 15,00** nella sala di udienza del Tribunale di Teramo, dinanzi a loro, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO UNICO – Piena proprietà (1/1) su compendio immobiliare ubicato in Tortoreto Lido alla Via Mattia Preti n. 8 costituito da fabbricato da cielo a terra, con terreno annesso e pertinenziale, comprendente magazzino al piano seminterrato, laboratorio al piano terra, appartamento al piano primo e locale di sgombero al piano secondo sottotetto, il tutto censito catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterni 3, 4 e 6. Il compendio pignorato è localizzato in prossimità della Strada Statale Adriatica S.S. 16 in località Lido di Tortoreto e gode di accesso diretto da strada comunale. Tortoreto è un comune della provincia di Teramo che si affaccia ad est sul mare Adriatico, ed è delimitato a sud, al confine con Giulianova, dal fiume Salinello, mentre a nord confina con Alba Adriatica e nella zona collinare ad ovest è circondato dai comuni di Corropoli, Sant'Omero e Mosciano Sant'Angelo. Il bene è individuato nella zona di Tortoreto posta a livello del mare, denominata Lido ed attraversata dalla S.S. 16 e dalla linea ferroviaria adriatica. Il compendio immobiliare gode di un'ottima localizzazione sotto il profilo dei collegamenti stradali e vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze poiché Via Mattia Preti presenta degli appositi stalli riservati a parcheggio pubblico. Per le caratteristiche del Fabbricato, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica di Ufficio.

Prezzo base d'asta € 800.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta € 600.000,00

Offerta in aumento non inferiore ad € 5.000,00

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1. Le offerte di acquisto, **in bollo**, dovranno essere presentate **in busta chiusa** presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Teramo – San Nicolò a Tordino, Via Michelangelo n. 61 (0861 244507), il martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 16.00 alle ore 18.00 di ogni settimana, ed in ogni caso **entro le ore 13,00 del giorno 21 maggio 2019.**

Sulla busta non dovrà essere apposto alcun segno, grafia o indicazione; sarà il ricevente ad annotare sulla busta, il nome di colui che materialmente la deposita (previa identificazione a mezzo documento di identità in corso di validità), il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte.

2. L'offerta dovrà contenere:

- a. Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e 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 indicate anche le generalità del coniuge. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto giuridico, società e/o ente, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese della CCIAA aggiornato a non più di sette giorni prima della data dell'offerta, dal quale risultino i poteri conferiti all'offerente anche per partecipare alla gara prevista dall'articolo 573 c.p.c. ovvero la procura notarile o l'atto di nomina in copia autentica che giustifichi i poteri conferiti.

Solo gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ex articoli 571 comma 1 e 579 comma 3 del codice di procedura civile. L'offerta deve essere sottoscritta e se il bene sarà intestato a più soggetti l'offerta dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi.

- b. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

Se l'offerente è persona coniugata, dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato della 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- c. In caso di offerta presentata in nome per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica bisognerà indicare la denominazione sociale, la sede, la partita Iva, il codice fiscale, i dati completi del rappresentante legale ed allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti i poteri conferiti all'offerente in udienza, in corso di validità;

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità, che l'offerente dovrà presentare in originale il giorno dell'asta;

L'offerta dovrà contenere: la descrizione anche sommaria del bene per il quale è proposta l'offerta o l'indicazione del numero del lotto e della procedura esecutiva con cui l'immobile è individuato nell'ordinanza di vendita; l'indicazione del prezzo offerto (in cifre e in lettere) che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto al prezzo base indicato, ossia l'importo di euro € 600.000,00=, il tempo e le modalità di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

All'offerta dovrà essere allegato, includendolo in originale nella busta chiusa, un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Esec. n. 62/2018 R.G.E." per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato.

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

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 nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi

all'udienza fissata, per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte ed a partecipare all'eventuale gara di cui ai seguenti punti.

In caso di unica offerta, si applicherà l'articolo 572 c.p.c.; se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione dell'unico offerente; qualora il prezzo sia inferiore al prezzo di vendita in misura non superiore di un quarto 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 a norma degli artt. 588 e ss c.p.c

Nel caso di più offerte valide si procederà in ogni caso la gara sulla offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancata adesione alla gara; nel caso in cui pervengono plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per prima avrà depositato la busta come da annotazione apposta sulla stessa dal ricevente. 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.

Nella celebrazione della gara prevista dall'art. 573 c.p.c. il delegato chiederà a tutti i partecipanti di aderire oralmente alla gara sull'offerta più alta assegnando un termine di un minuto per il rilancio sulla precedente offerta.

Il rilancio minimo sarà stabilito dal professionista delegato.

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.

IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE IN LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare, ubicato in Tortoreto Lido (TE) – Via Mattia preti n. 8, si articola in un fabbricato da cielo a terra avente destinazione d'uso mista, residenziale e produttiva. L'edificio nel complesso è costituito da due piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed un piano terzo sottotetto. Al pian terreno vi sono locali destinati alla produzione, uffici e servizi. Al primo piano vi è un ampio appartamento – locale di sgombero al secondo piano sottotetto.

Stato di occupazione: lotto occupato. L'unità immobiliare distinta catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterni 3 e 6 concessa in locazione ad uso non abitativo. L'unità immobiliare distinta catastalmente al foglio 29 particella 638 subalterno 4 concessa in locazione ad uso abitativo.

Normativa Urbanistica: L'area distinta catastalmente al foglio 29 particella 638 del Comune di Tortoreto, secondo le norme vigenti del Piano Regolatore Esecutivo ricade in zona omogenea "D – Sottozona D5" Zona Artigianale, commerciale e di completamento. Secondo le norme del Piano Regolatore Generale adottato con d.c.c. n. 1 del 20/01/2016 Zona omogenea "D – Sottozona D2a – Artigianale, commerciale, direzionale di completamento".

Regolarità edilizia: L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il compendio immobiliare è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 51/88 del 19/03/1988;
- Concessione edilizia n. 107/88 del 13/06/1988;
- Concessione edilizia n. 120/89 del 26/06/1989;
- Concessione edilizia n. 5/90 del 16/01/1990;

- Concessione edilizia n. 6/90 prot. 9331;
- Concessione edilizia n. 196/90 del 28/11/1990;
- Concessione edilizia n. 167/93 del 27/11/1993;
- Denuncia di inizio attività n. 59 pratica 3F del 07/07/2006 prot. N. 7874;
- Variante n. 148 del 14/09/2006 alla Denuncia di inizio attività n. 59 pratica 3F del 07/07/2006 prot. N. 7874 (per la quale non è stata reperita agli atti la comunicazione di fine lavori).

In data 27/04/1990 il Sindaco del Comune di Tortoreto autorizza l'agibilità del piano scantinato (magazzino) e piano terra (laboratorio). In data 07/12/1990 il Comune di Tortoreto autorizza agibilità del fabbricato composto da "n. 1 piano, n. 1 appartamento, n. 5 vani utili e n. 6 vani accessori. La presente è riferita al piano primo dell'edificio artigianale già reso abitabile per i piani scantinato e terra; la destinazione del primo piano è: n. 1 appartamento, n. 1 locale ufficio e un locale di sgombero sottotetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE per il piano seminterrato e piano terra.
- 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato dal Consulente Tecnico in sede di sopralluogo ed i grafici allegati alla Variante n. 148 del 14/09/2006 alla Denuncia di Inizio Attività n. 59 pratica 3F del 07/07/2006 prot. N. 7874. Per informazioni più dettagliate si fa riferimento alla consulenza tecnica d'ufficio. In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del PRG vigente nel Comune di Tortoreto o di altre leggi o disposizioni sovraordinate, queste difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, salvo eventuali nulli-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. Nel caso in cui le difformità non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazioni da parte degli aggiudicatari. Per quanto riguarda gli impianti non a norma si precisa che non è possibile indicare i costi di adeguamento, pertanto l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E., dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

1. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che verrà comunicato dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato. **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.

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, e depositare presso lo studio del medesimo, copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

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

2. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di credito fondiario ex articolo 38 D. Lgs n. 385/93, l'aggiudicatario che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito della stessa per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nonché depositare al professionista delegato l'eventuale residuo nelle modalità già indicate; entro 10 giorni dal pagamento l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dalla banca.
3. Si rende noto che, in virtù dell'accordo intervenuto tra l'A.B.I. ed il Tribunale di Teramo, i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo dell'80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da una delle banche che hanno dato la propria disponibilità. Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un finanziamento bancario con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dalla banca mutuante al professionista delegato.
4. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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; 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 quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, usi civici, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulte 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.
5. 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'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/ 2001, sanando le difformità.
6. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare i professionisti delegati dei relativi adempimenti. Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà seguita a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.
7. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
8. La presentazione dell'offerta e della domanda di partecipazione presuppongono la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima.
9. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
10. Si avverte che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale ai sensi dell'articolo 570 c.p.c. tutte le attività che a norma degli art. 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 Avv. Cinzia Centonza con studio in Teramo – San Nicolò a Tordino, Via Michelangelo n. 61 telefono 0861 244507 dove possono essere assunte informazioni circa la presente vendita previo contatto telefonico ed attraverso il quale possono essere effettuate, previo appuntamento le visite nell'immobile.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita, la perizia del c.t.u. potranno essere consultati e scaricati dai siti internet www.astegiudiziarie.it – www.fallimentieaste.it ovvero chiesti al professionista delegato.

Il presente avviso sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche in ossequio alle disposizioni ex art. 490 c.p.c

Teramo 1 marzo 2019

Il professionista Delegato

Avv. Cinzia Centonza

