



TRIBUNALE DI TERAMO
Sezioni Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA
Ai sensi dell'art. 570 e segg. C.p.c.
Procedura esecutiva n. 10/2016
G.E. Dott. Giovanni Cirilo

L'Avv. Gabriella Piersanti, con studio in Teramo, Via A. De Albentis n. 20, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte commesse all'intestata procedura esecutiva n. 10/2016;
-vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. in data 20/12/2017,

AVVISA

Ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e 173 quater disp. Att. c.p.c. che il giorno mercoledì 19 giugno 2019 alle ore 13:00 e seguenti, presso la sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Teramo alla Via C. Beccaria n. 1, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

della seguente consistenza immobiliare:

LOTTO N. 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- a) Bene N° 1 – Terreno ubicato a **Sant'Omero (TE)** - Via San Salvatore a Torre. Appezamento di Terreno a destinazione urbanistica agricola, identificato in Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero (Te) al Foglio n. 9, p.lla n. 56, qualità Seminativo, classe 2, Superficie mq. 4.070,00, Reddito Dominicale Euro 27,33, Reddito Agrario Euro 21,02.
- b) Bene N° 2 - Terreno ubicato a **Sant'Omero (TE)** - Via San Salvatore a Torre. Piccolo appezamento di terreno a destinazione urbanistica agricola, identificato in Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero (Te) al Foglio n. 9, p.lla n. 332, Qualità Seminativo, classe 2, Superficie mq. 85,00, Reddito Dominicale Euro 0,57, Reddito Agrario Euro 0,44.

BASE D'ASTA LOTTO N. 1 Euro 10.430,00

Offerta minima per partecipare all'asta Euro 7.822,50

LOTTO N. 2

a) Bene N° 3 - Stalla ubicata a **Sant'Omero (TE)** - Via San Salvatore a Torre.

Piano Terra:

-n.02 piccoli corpi di fabbrica destinati a Stallette per ricovero animali (Ovile), identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Omero (Te) al Foglio n. 9, p.lla n. 305, Categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 37,00, superficie catastale mq. 54,00, Rendita Euro 34,40;

-con annessa corte di pertinenza identificata in Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero (Te) al Foglio n. 9, p.lla n. 305. Qualità Ente Urbano, superficie mq. 505,00, Reddito Dominicale Euro 0,00, Reddito Agrario Euro 0,00.

b) Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a **Sant'Omero (TE)**-Via S. Salvatore a Torre.

Piano Terra:

- Manufatto destinato allo stato attuale a Tettoia e Rimessa per attrezzature edili, costituito da una struttura a carattere precario in pessimo stato di conservazione ed in stato di inagibilità statica, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Omero (Te) al Foglio n. 9, p.lla n. 307, Categoria Unità Collabenti;

-con annessa corte di pertinenza in parte pavimentata con massetto in c.a., identificata in Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero (Te) al Foglio n.9, p.lla n. 307. Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 440,00, Reddito Dominicale Euro 0,00, Reddito Agrario Euro 0,00.

c)Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via San Salvatore a Torre.

- Piccolo appezzamento di terreno a destinazione urbanistica agricola, identificato in Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero (Te) al Foglio n. 9, p.lla n. 304. Qualità Seminativo Arborato, classe 2, Superficie mq. 1.731,00, Reddito Dominicale Euro 11,62, Reddito Agrario Euro 9,83.

d)Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via San Salvatore a Torre.

- Piccolo appezzamento di terreno a destinazione urbanistica agricola, identificato in Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero (Te) al Foglio n. 9, p.lla n. 306. Qualità Seminativo Arborato, classe 2, Superficie mq. 1.340,00, Reddito Dominicale Euro 9,00, Reddito Agrario Euro 7,61.

e)Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sant'Omero (TE) - Via San Salvatore A Torre.

- Piccolo appezzamento di terreno a destinazione urbanistica agricola, identificato in Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero (Te) al Foglio n. 9, p.lla n. 308. Qualità Seminativo Arborato, classe 2, Superficie mq.124,00, Reddito Dominicale Euro 0,83, Reddito Agrario Euro 0,70.

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, oltre alle verifiche effettuate sui luoghi in sede di sopralluogo è stato rilevato che il terreno di che trattasi risulta occupato dall'ampliamento della viabilità Comunale "San Salvatore a Torre" già da molti anni, Inoltre, come risulta dalla documentazione Catastale attuale, l'intestazione della proprietà del bene non è stata a tutt'oggi trasferita.

BASE D'ASTA LOTTO N. 2 Euro 11.292,50
Offerta minima per la partecipazione all'asta Euro 8.469,38

Le offerte in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori per ambedue i lotti ad euro 500,00

Custode degli immobili pignorati è il professionista delegato Avv. Gabriella Piersanti, tel/fax 0861/243831, cell. 3338473208

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI LOTTO 1

Bene 1 risulta gravato da servitù

Bene 2 non risulta gravato da alcuna servitù

REGOLARITA' URBANISTICA LOTTO 1

Gli appezzamenti di terreno sia del bene n. 1 che 2, ricadono secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente in territorio agricolo.

REGOLARITA' URBANISTICA LOTTO 2

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA SAN SALVATORE A TORRE, PIANO TERRA. Risulta che il bene immobile in esame è stato realizzato senza i necessari titoli abilitativi. Il terreno destinato a corte di pertinenza su cui insiste il bene immobile in esame, ricade secondo il Piano Regolatore generale attualmente vigente, in territorio agricolo (art.61).

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA SAN SALVATORE A TORRE, PIANO TERRA. Il bene immobile in esame è stato realizzato senza i necessari titoli abilitativi. Il terreno destinato a corte di pertinenza su cui insiste il bene immobile in esame, ricade secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, in territorio agricolo (art.61).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA SAN SALVATORE A TORRE. L'appezzamento di terreno in esame, ricade secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, in territorio agricolo (art.61).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA SAN SALVATORE A TORRE. L'appezzamento di terreno in esame, ricade secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, in territorio agricolo (art.61).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA SAN SALVATORE A TORRE. L'appezzamento di terreno in esame, ricade secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, in territorio agricolo (art.61). Detto terreno è destinato a viabilità pubblica.

REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTO 2

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA SAN SALVATORE A TORRE, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. Il bene immobile in esame (per quanto attiene ai corpi di fabbrica esistenti) è stato realizzato senza i necessari titoli abilitativi. In base alle vigenti normative urbanistiche, le costruzioni realizzate, non sono sanabili.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA SAN SALVATORE A TORRE, PIANO TERRA La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. Il bene immobile in esame è stato realizzato senza i necessari titoli abilitativi. Il manufatto realizzato, non è sanabile. La costruzione è stata realizzata in assenza dei necessari titoli abilitativi.

COSTI COMPLESSIVI PER IL FRAZIONAMENTO

Dall'esame della documentazione catastale si rileva chiaramente come non necessita alcun frazionamento dell'area occupata dalla strada comunale in quanto la stessa risulta già individuata con la particella n. 308. Pertanto non occorre effettuare alcuna prestazione professionale per l'individuazione della suddetta particella.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

BENE 3 e BENE 4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

RISERVE E PARTICOLARITA'

Per la situazione di fatto del bene n. 7 del lotto 2 si segnala la non procedibilità alla vendita di tale bene.

Per le caratteristiche dell'immobile, le eventuali difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla consulenza tecnica pubblicata che fa parte integrante del presente avviso.

Ulteriori informazioni saranno fornite dal Professionista Delegato.

Modalità di presentazione delle offerte

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno eccetto il debitore, è ammesso a presentare domanda di partecipazione, personalmente o a mezzo di legale munito di procura speciale.

Gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso l'ufficio all'uopo destinato sito in Via A. De Albertiis n. 20 (recapito telefonico 0861/243831 - 3338473203), a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (previo appuntamento al n. 0861/243831- cell. 3338473203).

Disciplina della vendita senza incanto

(modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1). Sulla busta verrà annotato, a cura del ricevente, unicamente il nome di chi materialmente deposita la busta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data di udienza fissata per l'esame delle offerte, l'ora e la data di ricezione dell'offerta; nessuna altra indicazione, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.

2). l'offerta (con marca da bollo da € 16,00) dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, la residenza, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è persona coniugata, dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia (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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; Se l'offerta è presentata in nome e 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;

b) 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;

c) l'indicazione del prezzo offerto (in cifre e in lettere), che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto del prezzo base indicato, ossia quanto al lotto n. 1) all'importo di euro 7.822,50, quanto al lotto n. 2) all'importo di euro 8.469,38.

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

e) 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 dei beni immobili;

3) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, **un assegno circolare non trasferibile, intestato al Professionista Delegato "Avv. Gabriella Piersanti" – esecuzione n. 10/2016" 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;

4) 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 a base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

5) 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 compaia il giorno fissato per la vendita;

6) l'importo del prezzo di aggiudicazione (detratta la cauzione prestata) e delle spese necessarie per il trasferimento, dovrà essere versato, entro il **termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante accredito sul conto corrente intestato alla procedura (che verrà comunicato dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione);

7) il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine sopra indicato ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, comporterà la revoca dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

8) le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita;

9) 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.

10) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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.

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

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

Nel corso degli esperimenti successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- 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.

Offerte plurime

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad euro 500,00.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quanto all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore 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 al miglior offerente.

11) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti, ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà, comunque, quello sopra indicato ovvero quello minore prospettato nell'offerta dall'aggiudicatario;

12) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

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.

Istanza di assegnazione

A norma dell'art.588 c.p.c., ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare al Professionista Delegato, istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (PEC): gabriella.piersanti@pec-avvocatiteramo.it

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 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.

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 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita, che si perfeziona nel momento dell'emissione del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o risoluzione 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 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.

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti

Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario e saranno effettuate a cura del professionista delegato.

I costi relativi alla eventuale attività di liberazione iniziata o proseguita successivamente alla emanazione del decreto di trasferimento saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario.

I costi inerenti alla eventuale attività catastale conseguente alla sussistenza di discrasie tra lo stato catastale e quello di fatto saranno completamente a carico dello stesso aggiudicatario.

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

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

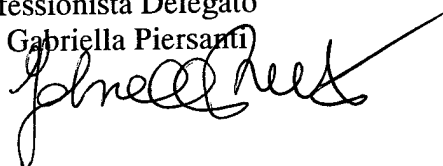
Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la perizia dell'esperto potranno essere consultati e scaricati dal "portale delle vendite pubbliche" i dai siti internet www.tribunale.teramo.it - www.fallimentieaste.it - www.astegiudiziarie.it.

Il presente avviso, oltre che pubblicato sul portale del Ministero di Giustizia in area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”, sarà pubblicato per estratto almeno 45 giorni prima dalla data della vendita, sulle testate giornalistiche “il Centro”, “Il Messaggero (Abruzzo)”, “Tuttoaffari”, “Pescaraffari”, “Periscopio”.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato – Custode (recapito tel. 0861/243831- 3338473203), previo appuntamento, per la visione dell’immobile.

Teramo, li 05 aprile 2019

Il Professionista Delegato
Avv. Gabriella Piersanti



Fallimenti e
ASTE