



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

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

Procedura Esecutiva **n. 245/2017 R.G.E.**

G.E. Dott. Giovanni Cirillo

L'Avv. *Vittorio Ugo Ricci*, con studio in Teramo alla Via Stazio n. 30, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all'intestata procedura esecutiva n. 245/2017 R.G.E.;

Vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. in data 14.02.2018

AVVISA

Ai sensi degli art. 571 c.p.c. e 173 quater disp. Att. c.p.c. che il giorno **mercoledì 18 settembre 2019** alle ore **13.00** e seguenti, presso la sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Teramo alla Via Cesare Beccaria n. 1, si terrà la:

VENDITA SENZA INCANTO

della seguente consistenza immobiliare:

Lotto n. 1:

Fabbricato da cielo a terra sito nel comune di **Notaresco** alla Contrada Capracchia, composto da civile abitazione posta ai piani terra e primo, con annesso garage al piano terra, oltre annessi ubicati poco discosti dal fabbricato principale ed area di pertinenza esterna

L'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo è composta da soggiorno, tre camere da letto, un w.c. ed un disimpegno e balcone mentre al piano terra sono ubicati una cucina, una camera ed un w.c. oltre disimpegno. Gli annessi ubicati al piano terra consistono in: fondaco posto al piano terra del fabbricato principale e locali adibiti a rimessa attrezzi agricoli, porcile, pollaio, forno ed ovile ubicati poco discosti dal fabbricato principale.

Il lotto comprende anche un'area esterna di pertinenza di circa mq. 1.000,00.

L'unità immobiliare è censita nel catasto fabbricati al foglio n. 14 particella n. 246 sub 1, Categ. A/3 classe 2, consistenza vani 6,0 rendita € 226,21 ed al foglio n. 14 particella n. 246 sub 2, Categ. C/6 classe 1, consistenza mq 112,00, rendita € 75,20_

PREZZO BASE D'ASTA Euro 109.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta **Euro 81.750,00**

Le offerte in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00

Lotto n. 2:

Unità immobiliare composta da civile abitazione posta al piano primo con scala esterna di accesso, il tutto sito in comune di **Morro D'Oro** alla Contrada Case Cavicchi, composta da cucina, una camera ed un bagno, oltre balcone. Sono compresi anche diritti sulla corte comune esterna.

L'unità immobiliare è censita nel catasto fabbricati al foglio n. 23 particella n. 78 sub 5, Categ. A/3, classe 1, consistenza vani 2,5 rendita € 85,22_

PREZZO BASE D'ASTA Euro 23.700,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta **Euro 17.775,00**

Le offerte in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00

Lotto n. 3

Appezamenti di terreno di natura agricola siti nel comune di **Notaresco** alla Contrada Colli Flamminiano, composti da più particelle, allo stato attuale incolti ed in parte con uliveto.

Gli appezzamenti di terreno posti in adiacenza all'area su cui insiste il fabbricato sono accessibili direttamente dalla strada provinciale con cui confinano sul lato ovest.

Gli appezzamenti di terreno posti poco distante sono invece, per quanto alla particella n. 21 del fog. 16, accessibile direttamente dalla strada vicinale con cui confina sul lato nord, mentre per quanto alle particelle n. 15-16-17 l'accessibilità deve necessariamente avvenire a mezzo servitù di passaggio; la servitù non è citata sull'atto di acquisto.

I terreni sono distinti nel Catasto Terreni, con le seguenti indicazioni:

1) foglio n. 14 particella n. 89 Qualità Uliveto, sup. Ha 0.96.30 R.D. € 47,25 ed R.A. € 44,76;

2) Al foglio n. 14 particella n. 92 Qualità sem. classe 3 sup. Ha 0.15.10 R.D. € 7,02 ed R.A. € 6,63;

3) Al foglio n. 14 particella n. 109 Qualità sem. arb. classe 3 sup. Ha 0.45.75 R.D. € 22,45 ed R.A. € 21,27;

4) Al foglio n. 14 particella n. 115 Qualità Sem. classe 4 sup. Ha 0.55.10 R.D. € 12,81 ed R.A. € 21,34;

4) Al foglio n. 16 particella n. 15 Qualità Sem. classe 4 sup. Ha 0.28.20 R.D. € 6,55 ed R.A. € 10,92;

5) Al foglio n. 16 particella n. 16 Qualità Sem. classe 4 sup. Ha 0.25.40 R.D. € 5,90 ed R.A. € 9,84;

6) Al foglio n. 16 particella n. 17 Qualità Sem. classe 4 sup. Ha 0.27.20 R.D. € 6,32 ed R.A. € 10,54;

7) Al foglio n. 16 particella n. 21 Sem. classe 4 sup. Ha 0.49.10 R.D. € 11,41 ed R.A. € 19,02;

PREZZO BASE D'ASTA Euro 65.700,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta **Euro 49.275,00**

Le offerte in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00

Custode dei beni è il Professionista delegato, tel. 0861.248435 - 0861.244033

STATO DI POSSESSO

Lotto n. 1 – L'immobile risulta occupato senza titolo.

Lotto n. 2 - L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Lotto n. 3 – I terreni sono soggetti a contratto di affitto registrato a Giulianova in data 11/03/2009 al n. 790 serie 3 con scadenza 10/11/2019. Canone annuo pari ad euro 120,00.

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Lotto n. 1:

Come risulta dall'elaborato peritale, per il fabbricato risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli concessori:

- il fabbricato per quanto riportato sull'atto di acquisto risulta costruito ante 1967;

- Denuncia Inizio Attività prot. N. 866 pratica 304/04 del 30 gennaio 2004, si autorizzavano lavori di ristrutturazione edilizia con modifica distribuzione interna.
- In data 12 marzo 2007 si rilasciava certificato di collaudo finale.

Lo stato di fatto dei luoghi, non corrisponde a quanto riportato nei disegni allegati alla concessione di cui sopra ed a quanto riportato nell'accatastamento dell'immobile.

Lotto n. 2:

Come risulta dall'elaborato peritale, per il fabbricato risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli concessori:

- Concessione edilizia n. 255 del 06/05/1993 per ristrutturazione dell'unità immobiliare in oggetto che prevedeva la realizzazione di un locale igienico, essendone l'abitazione sprovvista, la realizzazione di tramezzature interne, il rifacimento degli impianti tecnologici, dei pavimenti, degli infissi e realizzazione di tinteggiatura interna.
- In data 01/07/1993 a seguito richiesta di variante alla concessione suddetta, veniva rilasciata nuova concessione in variante n. 264.
- In data 15/11/1993 si presentava segnalazione di fine lavori con ultimazione del 08/07/1993.
- In data 15/01/1994, è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Lo stato di fatto dei luoghi corrisponde a quanto riportato nei disegni allegati alla concessione in variante ed a quanto riportato nella planimetria di accatastamento.

Lotto N. 3:

Secondo il vigente PRG del Comune di Notaresco l'area (foglio n. 14 mappali n. 89-92-109-115 e fog. 16 ptc. n. 21) ricade in zona "E1b - Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale".

ATTESTAZIONE di PRESTAZIONE ENERGETICA

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita.

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.

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 Teramo, Via Stazio n. 30, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Sulla busta verrà annotato, a cura del ricevente, unicamente il nome di chi materialmente deposita la busta, il nome del Professionista Delegato, la data di udienza fissata per l'esame delle offerte e 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.

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

- ❖ L'offerta (con marca da bollo da € 16,00) dovrà riportare le complete generalità dell'offerente: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, residenza, stato civile, 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;
- ❖ In caso si offerta 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;

- ❖ All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di 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 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, 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 al Professionista Delegato "Avv. Vittorio Ugo Ricci - Esec. Imm. n. 245/2017", 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 a base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

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 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'art. 572 c.p.c.; se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'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, alla gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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, come da annotazione apposta sulla stessa da 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 dl 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 non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.

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): vittoriougo.ricci@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 perentorio per il versamento definitivo 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 professionista delegato 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 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 urbanistica 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 i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e 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.

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

I costi inerenti alla eventuale attività catastale, conseguente alla sussistenza di discrasie tra lo stato di fatto catastale e quello di fatto, restano a integrale cura dell'aggiudicatario.

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

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

Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o 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 prime 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 dai siti internet www.fallimentieaste.it - www.astegiudiziarie.it

Il presente avviso, oltre ad essere inserito nel portale del Ministero della Giustizia in area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sul sito internet di "AsteGiudiziarie In linea S.p.A" e della società Comunic'Arte s.r.l. -fallimentieaste.it, 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 saranno fornite dal professionista delegato e custode giudiziario (recapito tel. 0861.248435- 0861.244033) disponibile, previo appuntamento, per la visione dell'immobile.

Teramo, 30 maggio 2019

Il Professionista Delegato
Avv. Vittorio Ugo Ricci

