

TRIBUNALE DI TERAMO

Avviso di vendita beni immobili

Procedura esecutiva n. 87/2015 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

I professionisti delegati/custodi Dott. Stefano Fraticelli e Avv. Federica Colaiuda

Visti gli artt. 490, 503, 569 e ss. c.p.c., come modificati con D.L. 27.06.2015 n. 83, convertito con L. 132-2015, applicabili *ratione temporis*, al momento della fissazione di nuove vendite;

visto il provvedimento di delega emesso dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza dell' 27 Settembre 2017 nella procedura esecutiva immobiliare n. 87/2015 R.G.E.;

considerato che, allo stato, non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del bene, determinato a norma dell'art. 568, escludendo sin d'ora la fissazione di nuove vendite con incanto;

accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** (ex D.L. 83-2015 come modificato dalla Legge 132-2015) degli immobili in calce descritto alle seguenti condizioni:

LOTTO 1 – Prezzo base d'asta euro 61.000,00 (sessantunomila/00); offerta minima euro 45.750,00;

LOTTO 2 – Prezzo base d'asta euro 35.000,00 (trentacinquemila/00); offerta minima euro 26.250,00;

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, nella mani del Dott. Stefano Fraticelli, presso lo studio di quest'ultimo in Teramo Via San Giuseppe n. 1, entro **le ore 13:00 del giorno 24 Novembre 2020**; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita ed il nome del professionista delegato; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;
- L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno espletate presso la competente Cancelleria;
- L'offerta deve contenere:
 - a. Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il 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 indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. Se l'offerente è una persona giuridica o un Ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare la denominazione sociale, la sede, il codice fiscale, la partita iva, i dati completi del legale rappresentante ed il certificato camerale in corso di validità;

- c. Una fotocopia del documento di identità che l'offerente dovrà portare con se, in originale, il giorno dell'asta;
- d. La descrizione, anche sommaria, del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è identificato nell'ordinanza di vendita;
- e. L'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad 1\4 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base cioè euro 53.550,00)
- f. Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese per l'attività del professionista che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- g. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, **un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 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;
- L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, salvo quanto eventualmente disposto in ossequio all'art. 41 del D. Lgs. 385/93, dovranno essere versati, entro il termine di giorni centoventi dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare intestato al sottoscritto professionista delegato o bonifico bancario;
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti **il giorno 25 Novembre 2020 alle ore 15:30** presso il Tribunale di Teramo nell'aula di udienza all'uopo destinata; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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 2.000,00 (duemila/00)** per il lotto n. 1 ed **euro 1.500,00 (millecinquecento)** per il lotto 2;
- Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure nell'ipotesi di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, della forma e dei modi e dei tempi del pagamento;
- In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario;
- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 Luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 10 Settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del predetto Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;

- Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione, l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;
- Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (cfr. art. 572 c.p.c.);
- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380) 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 di 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 dall'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 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;
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'Art. 40 della L. 28/02/1985 n. 47 come integrata e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento;
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie o trascrizioni di pignoramento e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente bando, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito www.fallimentieaste.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- Il custode del bene oggetto di esecuzione è lo scrivente delegato;
- Il CTU è l'Ing. Lorenzo Ciutti con studio in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) Viale John Fitzgerald Kennedy

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto1: diritti pari alla piena proprietà su appezzamento di terreno di natura edificabile dell'estensione di Mq. 2.360 sito in Isola del Gran Sasso (TE) località Borgo San Leonardo.

Il bene è identificato Fabbricati del Comune di Isola Del Gran Sasso al Fg. 11 p.lla 670 e confina a giro con pubblica via, p.lla 668, p.lla 540, p.lla 671.

Il terreno è sito nelle immediate vicinanze del centro abitato di Isola del Gran sasso a circa 10 min. dal casello autostradale (a24) di San Gabriele.

Ad esso si accede direttamente dalla strada sottostante; presenta lieve pendenza e risulta ricoperto da vegetazione spontanea.

Il terreno si presenta libero da costruzioni, coltivazioni e con vegetazione spontanea e nella disponibilità del soggetto esecutato.

Da certificazione di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Isola del Gran Sasso il terreno ha la seguente destinazione:

- Nel PRG vigente in Zona di completamento (art. 21 delle relative N.T.A.) e ne P.R.G. adottato in zona "B3- insediamento recente in via di saturazione" (art. VII 5 delle relative N.T.A.)
- La particella ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ambientale (parte III D.L. 42/2004)
- La particella non risulta gravata da diritti di uso civico.

Il Comune di Isola del Gran Sasso, relativamente al lotto di terreno oggetto di esecuzione, ha rilasciato i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 2159 del 23.11.2000 avente ad oggetto "la realizzazione di una residenza quadrifamiliare sul lotto fg. 11 p.lla 671/b;
- Concessione edilizia n. 2160 del 23.11.2000 avente ad oggetto la "realizzazione di tre villette a schiera trifamiliare" sui lotti foglio 11 p.lla 670/c e 671\c;
- Concessione edilizia n. 2161 rilasciata in data 23.11.2000 avente ad oggetto la "realizzazione di quattro fillette a schiera quadrifamiliari" sul lotto fg. 11 p.lla 670/a e 671/a;
- Concessione edilizia n. 2162 rilasciata in data 23.11.2000 avente ad oggetto la "realizzazione di un fabbricato da destinare a residenza turistica" sul lotto fg. 11 p.lla 670/b.

Lotto 2: diritti pari alla piena proprietà su appezzamento di terreno di natura edificabile dell'estensione di Mq. 1.350,00 sito in Isola del Gran Sasso (TE) località Borgo San Leonardo.

Il bene è identificato Fabbricati del Comune di Isola Del Gran Sasso al Fg. 11 p.lla 671 e confina con pubblica via, p.lla 670, p.lla 540, p.lla 827, p.lla 3086, p.lla 674, p.lla 672.

Il terreno è sito nelle immediate vicinanze del centro abitato di Isola del Gran sasso a circa 10 min. dal casello autostradale (a24) di San Gabriele.

Ad esso si accede direttamente dalla strada sottostante; presenta lieve pendenza e risulta ricoperto da vegetazione spontanea.

Il terreno si presenta libero da costruzioni, coltivazioni e con vegetazione spontanea e nella disponibilità del soggetto esecutato.

Da certificazione di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Isola del Gran Sasso il terreno ha la seguente destinazione:

- Nel PRG vigente Zona di completamento (art. 21 delle relative N.T.A.) e verde pubblico (art. 26 delle relative N.T.A) e nel P.R.G. adottato in zona "F4.5. viabilità Zone parcheggio pubblico (art. XI. 6 delle relative N.T.A)
- La particella ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ambientale (parte III D.L. 42/2004)
- La particella non risulta gravata da diritti di uso civico.

Il Comune di Isola del Gran Sasso, relativamente al lotto di terreno oggetto di esecuzione, ha rilasciato i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 2159 del 23.11.2000 avente ad oggetto “la realizzazione di una residenza quadrifamiliare sul lotto fg. 11 p.lla 671/b;
- Concessione edilizia n. 2160 del 23.11.2000 avente ad oggetto la “realizzazione di tre villette a schiera trifamiliare” sui lotti foglio 11 p.lla 670/c e 671\c;
- Concessione edilizia n. 2161 rilasciata in data 23.11.2000 avente ad oggetto la “realizzazione di quattro fillette a schiera quadrifamiliari” sul lotto fg. 11 p.lla 670/a e 671/a;
- Concessione edilizia n. 2162 rilasciata in data 23.11.2000 avente ad oggetto la “realizzazione di un fabbricato da destinare a residenza turistica” sul lotto fg. 11 p.lla 670/b.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., del Decreto Mise del 26.06.2015 e del D.P.R. 59/2009, stante anche quanto disposto dall’Ill.mo G.E. con provvedimento del 09.10.2018, l’aggiudicatario dovrà produrre, ai fini dell’emissione del decreto di trasferimento, ove non in atti, la certificazione/attestato di qualificazione energetica. I relativi costi sono posti a carico del medesimo aggiudicatario il quale rilascerà, altresì, la dichiarazione richiesta ai sensi dell’art. 6, comma 3 del D. Lgs. N. 192/2005 e s.m.i.

Teramo, il 10.09.2020

I professionisti delegati

Dott. Stefano Fraticelli

Avv. Federica Colaiuda

Fallimenti e
ASTE