

TRIBUNALE DI TERAMO

Avviso di vendita beni immobili

Procedura esecutiva n. 257/2016 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

Il Dr. Stefano Fraticelli, dottore commercialista con studio in Teramo alla Via San Giuseppe n. 1, nella qualità di professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita e delle attività connesse alla esecuzione immobiliare n. 257/2016

AVVISA

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

LOTTO 1 – Prezzo base d'asta euro 84.700,80 (ottantaquattromilasettecento,00) – offerta minima euro 63.525,60 (sessantatremilacinquecentoventicinque\60);

LOTTO 2 – Prezzo base d'asta euro 1.744,20 (millesettequarantaquattro,20) offerta minima euro 1.308,12 (milletrecentotto\15)

- 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 12 Gennaio 2021**; 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)
 - 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 versate, 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 13 Gennaio 2021 alle ore 16,00** 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 5.000,00 (cinquemila,00) per il lotto 1 ed euro 300,00 (trecento) 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 modificata 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;
- Il custode dei beni oggetto di esecuzione è lo scrivente delegato;
- Il C.T.U. è l'ing. Pier Luigi Gianforte

La situazione urbanistica è la seguente:

LOTTO 1

Il bene oggetto di vendita è costituito dalla piena proprietà di n. 1 laboratorio artigianale sito al piano terra di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Martinsicuro (TE) in Via Solferini n. 1. riportato al NCEU del Comune di Martinsicuro al Foglio 35 p.lla 301 sub 9 Cat Catastale C\3 classe 2 consistenza 341 Mq. Rendita euro 1.144,73

Lo stato dell'immobile corrisponde pienamente al classamento ed alla consistenza catastale ma non pienamente alla planimetria catastale.

Sulla base degli accertamenti tesi ad individuare i titoli edilizi per l'unità immobiliare in questione effettuati presso il competente ufficio del Comune di Martinsicuro è emersa l'esistenza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 742/79 prot. 23/78 del 27/07/1979 per costruzione laboratorio artigianale nel piano terra della costruzione autorizzata con licenza edilizia del 7/12/1971;
- autorizzazione edilizia n. 16/90 del 19.02.1990 per intera opera;
- dalla consultazione del fascicolo comunale risulta rilasciata l'autorizzazione di ABITABILITA' del 03/04/1981

A seguito del sopralluogo è stata riscontrata la conformità dello stato di fatto con quello assentito con autorizzazione n. 16/90 fatta eccezione per il locale spogliatoio ove risulta una scala a chiocciola con struttura in ferro non agibile ed il locale garage che non risulta diviso dal tramezzo.

Non è stata reperita la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi); l'aggiudicatario, pertanto, ai sensi del D.M. 22 Gennaio 2008 n. 37 rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e si fa carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del c.c., gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Il fabbricato è sprovvisto del certificato energetico ex D.Lgs. 3 Marzo 2011 n. 28. Si segnala che, le spese per dotare l'immobile del certificato APE sono a carico dell'acquirente il quale dovrà provvedere alla relativa consegna prima della registrazione del decreto di trasferimento alla competente Agenzia delle Entrate.

LOTTO 2

Il bene oggetto di vendita è costituito da diritti pari alla piena proprietà su n. 2 terreni situati in località Villa Rosa nel Comune di Martinsicuro (TE) ed identificati al Catasto terreni del Comune di Martinsicuro al Foglio 35 particelle 680 e 687. I terreni hanno una superficie complessiva di Mq. 1336 e confinano con strada comunale Nereto\Corropoli Via Magenta ed altre proprietà. La destinazione urbanistica di entrambi i terreni è la seguente:

A1 conservazione integrale – zona agricola art. 39

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Il bene oggetto di vendita è costituito dalla piena proprietà di n. 1 laboratorio artigianale sito al piano terra di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Martinsicuro (TE) in Via Solferini n. 1. Si accede al laboratorio tramite corte esterna delimitata da un cancello in comune con fabbricato residenziale; l'ingresso al piano terra risulta invece autonomo. Il laboratorio artigianale si compone di zona laboratorio, n. 2 wc, corridoio, locale spogliatoio, ufficio, locale esposizione, magazzino e per una superficie complessiva di 320 Mq. Oltre ad un balcone di mq. 16 circa e garage di circa 40 mq.

Le finiture sono di bassa qualità con presenza di infiltrazioni d'acqua in più locali del laboratorio. Nel complesso le condizioni dell'immobile così come le parti impiantistiche sono sufficienti.

L'immobile risulta occupato da terzi giusto contratto di locazione opponibile alla procedura sottoscritto in data 02 Maggio 2016 scadente in data 02.05.2024; il canone mensile è di euro 250,00.

Allo stato sono in corso le operazioni di liberazione coattiva dell'immobile ad esito di provvedimento di sfratto esecutivo per morosità emesso dal Tribunale di Teramo.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 D.Lgs. 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi perfettamente edotto circa il contenuto dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza sia la certificazione\attestato di qualificazione energetica manifestando di assumere direttamente questa incombenza. Copia della certificazione di qualificazione energetica dovrà conseguentemente essere

prodotta dall'aggiudicatario al delegato alla vendita prima della registrazione del decreto di trasferimento.

LOTTO 2

Il bene oggetto di vendita è costituito da diritti pari alla piena proprietà su n. 2 terreni situati in località Villa Rolla nel Comune di Martinsicuro (TE). I terreni hanno una superficie complessiva di Mq. 1336 e confinano con strada comunale Nereto\Corropoli Via Magenta ed altre proprietà

Teramo li 16.10.2020

Il professionista delegato
Dott. Stefano Fraticelli

Fallimenti e
ASTE