

## NOTAIO TERESA DE ROSA

Via Ugo Foscolo, 13  
64020 CASTELLALTO (TE)  
Fraz. CASTELNUOVO VOMANO  
PEC: [teresa.derosa@postacertificata.notariato.it](mailto:teresa.derosa@postacertificata.notariato.it)

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato, Dott.ssa Teresa De Rosa

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 del 7 marzo 2018 nella procedura esecutiva iscritta al n. **22/2017 R.G.** e pendente presso il Tribunale di Teramo;

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 i diritti dei debitori indicati nel pignoramento e quelli risultanti 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

Ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e 173 *quater* disp. att. c.p.c. che si procederà **alla vendita senza incanto** degli immobili in calce descritti alle seguenti condizioni:

- **Lotto unico**

prezzo base della vendita **Euro 639.540,00** - offerta minima € 479.655,00, giusta ordinanza del 29.01.2020;

le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Gabriella Di Cesare, sito in San Nicolò a Tordino (Te), Via Palombieri n. 32 (telefono 0861/232136, e mail: [avvgabrielladicesare@gmail.com](mailto:avvgabrielladicesare@gmail.com), pec: [avv.gabrielladicesare@pec.giuffre.it](mailto:avv.gabrielladicesare@pec.giuffre.it)) entro le ore **13:00 del giorno 16 febbraio 2021**; **sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta** (che può anche essere persona diversa dall'offerente) **e la data della vendita ed il nome del professionista delegato**; nessuna 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 (con marca da bollo da € 16,00) dovrà 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) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese per l'attività del professionista che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di

aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dell'ordinanza di vendita e dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;

- all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato per un importo pari al 10 per cento 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;

- 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 risultino i poteri conferiti all'offerente in udienza, in corso di validità;

- 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;

- 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, dovranno essere versati, entro il termine di giorni centoventi dall'aggiudicazione, in un libretto bancario nominativo intestato alla procedura e vincolato ai provvedimenti del G.E. aperto presso la locale agenzia della B.P.E.R., salvo quanto eventualmente disposto in ossequio all'art. 41 del D. Lgs. 385/93;

- 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 **17 febbraio 2021 alle ore 15:00 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** per il lotto unico;

- 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 a 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, delle forme 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 del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

- ove gli immobili siano gravati 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 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 fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sugli immobili acquistati, 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.);

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base 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.; in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara su quella più alta con aggiudicazione in favore del maggior 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 (con onere quindi per il delegato – o un suo incaricato – che riceve le buste di indicare oltre che la data anche l'orario di ricezione). 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.;

- 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 i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 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 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;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,



purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;
- se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili 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](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it) **W sul portale delle vendite pubbliche**;
- il CTU è l'Ing. **Domenico Barnabei**, con studio in 64046 Montorio al Vomano (Te), Via Piane n. 160, telefono: 0861/598822; pec: [domenico.barnabei@ingte.it](mailto:domenico.barnabei@ingte.it);
- la situazione urbanistica-edilizia dei beni è la seguente:

- **Lotto unico**

Diritti di piena proprietà di appezzamenti di terreno con destinazione urbanistica "Espansione turistica di tipo B" (zona edificabile ricadente in comparto, art. 29) siti in Martinsicuro (Te), Località Villa Rosa, adiacenti Via Roma, lato mare, identificati al CT del predetto Comune al foglio 17, p.lla 128, qualità serra U, 4 are e 20 ca, R.D. € 16,49 – R.A. € 6,51; al foglio 17, p.lla 163, qualità serra U, 1 ha 20 are, R.D. € 471,01 – R.A. € 185,92; al foglio 17, p.lla 233, qualità serra U, 4 are e 50 ca, R.D. € 17,66 – R.A. € 6,97; al foglio 17, p.lla 353, qualità serra U, 20 are, R.D. € 78,50 – R.A. € 30,99; al foglio 17, p.lla 354, qualità serra U, 20 are, R.D. € 78,50 – R.A. € 30,99; al foglio 17, p.lla 355, qualità serra U, 20 are, R.D. € 78,50 – R.A. € 30,99. In questi terreni sono ammesse costruzioni destinate ad albergo, pensioni, residenze turistico-alberghiere, locali di ristoro, sport, tempo libero e locali commerciali. Il PRG si attua per intervento preventivo pubblico o privato e la relativa concessione è subordinata alla stipula di una convenzione di cui all'art. 23 della L.R. n. 18/1983. Gli indici fissati sono: It = 10.000 mc/ha; H max = 13,50 metri; distanza dai confini e strade: 10 metri; distanza tra fabbricati interni al comparto pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri.

La piena proprietà del lotto unico è pervenuta all'esecutato per atto di costituzione di società con conferimento a seguito di scissione del 29.09.1994, trascritto a Teramo il 29.12.1994 al n. 8865 di formalità.

- tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato Notaio Teresa De Rosa presso il suo Studio sito in Castellalto (Te), F.ne Castelnuovo Vomano, Via Ugo Foscolo n. 13; tutti gli atti e segnatamente la CTU il cui intero contenuto è parte integrante del presente bando, possono essere esaminati presso lo studio dell'Avv. Gabriella Di Cesare, sito in San Nicolò a Tordino (Te), Via Palombieri n. 32 (telefono 0861/232136, e mail: [avvgabrielladicesare@gmail.com](mailto:avvgabrielladicesare@gmail.com), pec: [avv.gabrielladicesare@pec.giuffre.it](mailto:avv.gabrielladicesare@pec.giuffre.it)).

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- **Lotto unico**

Diritti di piena proprietà di appezzamenti di terreno con destinazione urbanistica "Espansione turistica di tipo B" (zona edificabile ricadente in comparto, art. 29) siti in Martinsicuro (Te), Località Villa Rosa, adiacenti Via Roma, lato mare, identificati al CT del predetto Comune al

foglio 17, p.lla 128, qualità serra U, 4 are e 20 ca, R.D. € 16,49 – R.A. € 6,51; al foglio 17, p.lla 163, qualità serra U, 1 ha 20 are, R.D. € 471,01 – R.A. € 185,92; al foglio 17, p.lla 233, qualità serra U, 4 are e 50 ca, R.D. € 17,66 – R.A. € 6,97; al foglio 17, p.lla 353, qualità serra U, 20 are, R.D. € 78,50 – R.A. € 30,99; al foglio 17, p.lla 354, qualità serra U, 20 are, R.D. € 78,50 – R.A. € 30,99; al foglio 17, p.lla 355, qualità serra U, 20 are, R.D. € 78,50 – R.A. € 30,99. In questi terreni sono ammesse costruzioni destinate ad albergo, pensioni, residenze turistico-alberghiere, locali di ristoro, sport, tempo libero e locali commerciali. La morfologia dei terreni è pianeggiante, attualmente sono incolti ed una parte è attraversata da un fosso. La consistenza complessiva è pari a 18.870 mq.

Castellalto (Te), il 3.11.2020

Il professionista delegato  
Dott.ssa.Teresa De Rosa



Fallimenti  
ASTE