

TRIBUNALE DI TERAMO
Procedura Esecutiva Immobiliare n.: 315/15 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Andrea De Lauretis, in qualità di Professionista delegato dal G.E., Dott.ssa Ninetta D'Ignazio, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata:

- visti gli artt. 490, 50, 569 e ss. c.p.c., come modificati dal 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 reso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo, Dott. Marco Procaccini, con ordinanza del 24.10.2017 nella procedura esecutiva in oggetto;
- visto il provvedimento di proroga delle operazioni di vendita reso all'udienza del 12.06.2019 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo, Dott.ssa Ninetta D'Ignazio;
- visto che il precedente tentativo di vendita del 23.10.2019 è andato deserto per mancanza di offerte e che quello fissato per il 22.04.2020 è stato revocato con provvedimento del G.E. del 13.04.2020;

avvisa

che il giorno **17 marzo 2021, alle ore 15:00**, presso il Tribunale di Teramo, sito in Teramo, alla Via Cesare Beccaria, n. 1, nell'aula d'udienza all'uopo destinata, procederà, dianzi a sé, alla vendita senza incanto del seguente bene immobile:

- LOTTO UNICO:

Bene N° 1: Fabbricato di civile abitazione ubicato a Civitella del Tronto (TE), Contrada Villa Passo, composto da piano terra e piano primo con annessa area pertinenziale. Identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 47, Part. 87, Sub. 2, Categoria A/3, ed al Catasto Terreni al Foglio 47, Part. 87, Qualità Ente Urbano - L'immobile viene posto in vendita per l'intero (1/1) del diritto di proprietà; **BENE N° 2:** Porzione immobiliare adibita ad ufficio ubicata a Civitella del Tronto (TE), Contrada Villa Passo, sita al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza. Identificata al catasto Fabbricati al Foglio 47, Part. 87, Sub. 3, Categoria A/10. L'immobile viene posto in vendita per l'intero (1/1) del diritto di proprietà.

- SITUAZIONE EDILIZIA:

BENE N° 1: Come riportato nell'atto di provenienza trascritto a Teramo il 24/03/1988 al n. 2218 di formalità, le opere relative al fabbricato rurale insistente allora sul lotto sono state effettuate prima del 1° settembre 1967. A seguito dell'accesso agli atti effettuato dal CTU, il Comune di Civitella del Tronto (TE), Settore Urbanistica, ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi che successivamente hanno interessato il fabbricato in oggetto: 1) Concessione Edilizia n. 16 del 09/07/1992 per "Lavori di manutenzione straordinaria di un fabbricato sito nella Frazione Villa Passo"; 2) Concessione Edilizia Variante n. 67 del 15/03/1995 per "Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione". In sede di sopralluogo del CTU - vedasi relazione allegata - si è stato constatato che lo stato dei luoghi, così come riportati nell'elaborato grafico redatto dal medesimo CTU, relativamente alla porzione di immobile identificato al C.F. al Fg. 47 P.lla 87 Sub. 2 (abitazione al piano terra e piano primo) corrisponde all'ultimo titolo edilizio rilasciato (Concessione Edilizia Variante n. 67 del 15/03/1995). **BENE N° 2:** In sede di sopralluogo del CTU si è constatato che lo stato dei luoghi, così come riportati nell'elaborato grafico redatto dal medesimo Ausiliario, corrisponde all'ultimo titolo edilizio rilasciato (Concessione Edilizia Variante n. 67 del 15/03/1995), senza però l'indicazione d'uso del locale adibito a w.c. a servizio dell'ufficio.

- CERTIFICAZIONI:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Si fa presente che le spese per il certificato A.P.E. (Attestazione di prestazione energetica) sono a carico dell'aggiudicatario il quale avrà facoltà di consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento.

- **ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI:**

Sul bene n. 1 gravano una iscrizione ipotecaria e la trascrizione del pignoramento – Sul bene n. 2 grava la trascrizione del pignoramento. Per ulteriori informazioni si potrà far riferimento alla CTU.

- **DISPONIBILITA':**

L'intero lotto risulta libero da persone e cose.

*

Per le ulteriori caratteristiche dell'immobile, le eventuali difformità e quanto altro ulteriormente necessario, si rimanda alla Consulenza Tecnica d'Ufficio acquisibile dal fascicolo d'Ufficio della procedura ovvero visionabile negli appositi spazi riservati all'intestata procedura dei siti internet indicati in calce.

*

PREZZO BASE D'ASTA € 149.600,00= (centoquarantanovemilaseicento/00)

OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA: € 112.200,00= (centododicimiladuecento/00)

*

Custode dell'immobile pignorato è il Professionista Delegato: Avv. Andrea De Lauretis, con studio in Roseto degli Abruzzi (TE), alla Via Nazionale, n. 519 (Tel.: 085/8936324 – Fax: 085/8932259 – Mobile: 338/2973184 – mail: avvocatodelauretis@libero.it).

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte di acquisto in bollo (ovvero munite di marca da bollo da € 16,00=) dovranno essere presentate in busta chiusa **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita** (escluso sabato e festivi), personalmente o a mezzo legale munito di procura speciale a tal uopo rilasciata (gli Avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare), presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Andrea De Lauretis, sito in Roseto degli Abruzzi (TE), alla Via Nazionale, n. 519 (Tel.: 085/8936324 – Mobile: 338/2973184). Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate previo avviso entro le ore 13:00 del giorno non festivo immediatamente precedente. Sulla busta non dovrà essere apposto alcun segno, grafia o indicazione. Sono annotati a cura e del ricevente, unicamente: il nome di chi deposita materialmente la busta (previa identificazione) - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Giudice dell'Esecuzione, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, il nome del Professionista Delegato alla vendita (che apporrà data e ora di ricezione); nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui l'offerta viene fatta, né l'ora della vendita o altro. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile.

2) l'offerta 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 il bene sarà intestato a più soggetti l'offerta dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni sopra riportate e con le precisazioni dei diritti che ognuno intende acquistare;
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- c) per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
- d) se l'offerente è in regime di separazione dei beni deve dichiararlo;
- e) se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare che dovrà essere inserita nella busta;
- f) se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, occorrerà indicare la denominazione sociale, la sede, il codice fiscale, la partita iva, i dati completi del legale rappresentante ed allegare il certificato camerale in corso di validità dal quale risultino i poteri dell'offerente;

- g) se l'offerente è cittadino di uno Stato non appartenente all'unione Europea o ai Paesi SEE e non è in possesso del permesso di soggiorno, l'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili tra l'Italia e il suo Paese di cittadinanza, nonché i riferimenti normativi del relativo Trattato o Convenzione Internazionale;
- h) in caso di partecipazione del procuratore, questi dovrà essere munito di procura speciale autenticata dal Notaio;
- i) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e l'indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è individuato nell'ordinanza di vendita;
- j) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore a quello posto a base d'asta fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- k) l'indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo, degli oneri tributari e delle spese per l'attività del Professionista Delegato che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di tale indicazione si intende che esso sia pari a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
- l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, della certificazione ipotecaria / notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- m) una fotocopia del documento di identità dell'offerente, oppure, se l'offerente è cittadino di uno stato non appartenente all'Unione Europea o i Paesi SEE: fotocopia del documento di identità in corso di validità unitamente a copia del permesso di soggiorno, oppure fotocopia del passaporto in corso di validità nella sua interezza. L'offerente dovrà portare con sé i documenti sopra indicati in originale il giorno dell'asta.
- n) un assegno circolare non trasferibile intestato a *Tribunale di Teramo – Procedura esecutiva n. 315/2015 R.G.E.* – per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

*

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo a base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Le istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. dovranno essere inviate dal creditore istante, ai sensi degli artt. 588 e segg. c.p.c. nel termine di 10 (dieci) giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita al Professionista Delegato a mezzo pec.

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato così come eventualmente ridotto dal Professionista Delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti. Saranno altresì considerate valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del Professionista Delegato ed a spese dell'aggiudicatario, al quale competeranno anche gli oneri fiscali. L'aggiudicatario potrà dispensare il Professionista Delegato dagli adempimenti di dette cancellazioni. La registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento saranno a cura del Professionista Delegato ed a spese dell'aggiudicatario.

ALTRE CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 3) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame. In caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base d'asta ovvero pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, il Professionista Delegato, riscontrata la regolarità, procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, fatto salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, può farsi luogo alla vendita qualora si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base d'asta 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 segg. c.p.c..
- 4) Nel caso di più offerte valide si procederà alla gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. Si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesione 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 (si terrà conto, dunque, oltre che della data anche dell'orario di ricezione delle

- buste). 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 a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..
- 5) Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 2.000,00= (duemila/00).
 - 6) Nella celebrazione della gara prevista dall'art. 573 c.p.c., il Delegato chiederà a tutti i partecipanti di aderire alla gara sull'offerta più alta assegnando un tempo di 1 (un) minuto per il rilancio. I rilanci non potranno essere inferiori al minimo sopra indicato. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
 - 7) Se la gara non può svolgersi a causa della mancata partecipazione degli offerenti il Professionista Delegato aggiudicherà il bene in favore del maggior offerente.
 - 8) Agli offerenti non aggiudicatari verrà immediatamente restituito l'assegno depositato a titolo di cauzione. Si precederà all'aggiudicazione dell'unico offerente anche in caso di assenza dello stesso ovvero alla gara tra più offerenti anche in assenza di uno o più offerenti. L'offerente straniero dovrà conoscere e comprendere la lingua italiana oppure, in caso contrario, intervenire all'asta con un traduttore legale.
 - 9) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine inderogabile di 120 (centoventi) giorni; nello stesso termine e con le stesse modalità appena descritte dovranno essere pagati gli oneri fiscali, le spese necessarie per il trasferimento e le competenze del Professionista Delegato a carico dell'aggiudicatario, determinate ai sensi del D.M. 313/1999, i cui importi saranno comunicati dallo stesso Professionista entro dieci giorni dall'aggiudicazione. Non sono ammessi pagamenti dilazionati e/o rateali.
 - 10) Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Entro dieci giorni dal versamento dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione di saldo; il pagamento del prezzo potrà avvenire tramite assegno circolare intestato a *Tribunale di Teramo – Procedura esecutiva n. 315/2015 R.G.E.* ovvero bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.
 - 11) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905, n. 546, richiamato dal D.P.R. 21.1.1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs del 10.09.1993, n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs, 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 (dieci) giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.
 - 12) 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 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 del prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante accredito di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista stesso; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
 - 13) L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Teramo; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Teramo.
 - 14) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, che verranno incamerate dalla Procedura, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del comma 2° dell'art. 587 c.p.c..
 - 15) Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo (in questo caso sussiste un contratto di affitto di azienda opponibile alla procedura), la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore e dell'occupante senza titolo.
 - 16) Qualora ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46 comma V

del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380 e di cui all'art. 40, VI comma, della L. 28 febbraio 1985 n. 47, sanando le difformità, ove applicabili.

- 17) La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di notificazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti il trasferimento.
- 18) 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 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 19) 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 (vedasi a tal uopo la quantificazione inserita nella perizia a firma del C.T.U. Ing. Ciutti), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 20) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla data del decreto di trasferimento.
- 21) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, sequestri e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni / trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario). Sono a carico dell'aggiudicatario anche gli oneri fiscali.
- 22) Tutte le attività che a norme dell'art. 571 c.p.c. e seguenti debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., dal cancelliere o dal G.E., sono effettuate dal Professionista Delegato presso il suo recapito in Roseto degli Abruzzi (TE), alla Via Nazionale, n. 519, ove potranno essere esaminati tutti gli atti relativi e segnatamente la CTU il cui intero contenuto è parte integrante di questo avviso. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima.
- 23) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le disposizioni di legge vigenti.

*

Il presente bando, l'ordinanza di vendita e l'elaborato peritale (C.T.U.) sono anche riportati sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it - www.fallimentieaste.it.

*

Roseto degli Abruzzi, 28 ottobre 2020

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Andrea De Lauretis

