

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

I professionisti delegati, Avv. Annalisa Caschera, Rag. Piero Guagnoni, Avv. Fabiana Carletta,

Visti gli artt. 490, 503, 569 e ss. c.p.c., come modificati con D.L.27.06.2015 n. 83, convertito con L. n. 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 10 marzo 2015 nella procedura esecutiva immobiliare n. **359/2013 R.G.E.** promossa da **Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella – Società cooperativa per azioni a responsabilità limitata**, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Alfredo Savini, con sede in Castiglione M.R. (TE) alla Viale Umberto I n.13;

visto il provvedimento di autorizzazione all'effettuazione di ulteriori tre tentativi di vendita senza incanto del 07.04.2019;

visto il provvedimento del 08 marzo 2020 di revoca degli esperimenti d'asta fissati tra il 09 marzo e il 22 marzo 2020;

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 da 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 del bene pignorato

### AVVISA

che si procederà **alla vendita senza incanto** (ex D.L. n. 83/2015 come convertito dalla L. n. 132/2015) dell'immobile in calce descritto alle seguenti condizioni:

-il prezzo base della vendita per il lotto unico è di **Euro 418.786,97**

(quattrocentodiciottomilasettecentottantasei/97);

-l'offerta minima per il lotto unico è di **Euro 314.090,23**

(trecentoquattordicimilazeronovanta/23);

-il rilancio minimo per il lotto unico è di **Euro 5.000,00** (cinquemila/00);

-le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Rag. Piero Guagnoni, sito in San Nicolò a Tordino (TE), Via G. De Panicis n.12, tel.0861/232249-0861/233697, Cell.329/0510969,

email piero.guagnoni@gmail.com entro le ore **13,00 del giorno 16 marzo 2021**; in quella sede si provvederà ad annotare sulla busta il nome di chi materialmente presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome dei Professionisti Delegati, il nome del Giudice dell'Esecuzione, la data della vendita e l'ora e la data di ricezione dell'offerta; 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 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, che pure diverrà cointestatario in pari quota dell'immobile, a meno che quest'ultimo partecipi all'udienza fissata per la vendita e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, che pure deve essere allegata all'offerta in copia conforme; 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, nonché allegato il certificato camerale in corso di validità;

b)una fotocopia del documento di identità, che l'offerente dovrà portare con sé in originale il giorno della vendita;

c)i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- d) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ma non inferiore al 75% dello stesso, a pena di inefficacia;
- e) 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;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- g) all'offerta dovrà essere allegata, includendolo nella busta chiusa, un assegno circolare non trasferibile intestato a Trib. Teramo Proc. Esec. n. 359/13 Avv. Annalisa Caschera, Avv. Fabiana Carletta, Rag. Piero Guagnoni, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato; 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, 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 marzo 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 della 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** (Euro cinquemila/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, disporre la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; ai fini della individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento;

- Resta salva la facoltà dei Professionisti Delegati di procedere agli esperimenti d'asta in luogo diverso dall'aula destinata del Tribunale di Teramo, per motivate ragioni sanitarie da comunicare agli offerenti per iscritto all'atto del deposito delle buste, unitamente all'indicazione dell'esatto recapito dove sarà consentito svolgere le operazioni di vendita;  
- 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 è di 120 giorni con bonifico o assegno circolare intestato alla procedura esecutiva n. 359/13 Avv. Annalisa Caschera, Avv. Fabiana Carletta, Rag. Piero Guagnoni;

- 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 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 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  $\frac{1}{4}$ , 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 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;

-l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate 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, sui seguenti siti internet: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it);

-il presente avviso, oltre che essere pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche (PVp9), sarà altresì pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della data della vendita, sulle testate giornalistiche "Il Messaggero (Abruzzo)", "Il Centro (Teramo)", "Tuttoaffari", "Pescaraffari", "Periscopio", oltre che nei principali siti di pubblicità tenuti dagli Intermediari delle Vendite pubbliche ([www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it));

-i custodi del bene oggetto di esecuzione sono i professionisti delegati: **Avv. Annalisa Caschera**, con studio in Teramo, Vico Degli Orti n. 2, telefax 0861/1991800, Cellulare 333/3242254, e-mail [annalisa.caschera@hotmail.it](mailto:annalisa.caschera@hotmail.it); **Rag. Piero Guagnoni**, con studio in San Nicolò a Tordino, Via G. De Panicis n.12, tel. 0861-232249-0861/233697, Cell. 329/0510969, e-mail [piero.guagnoni@gmail.com](mailto:piero.guagnoni@gmail.com); **Avv. Fabiana Carletta**, con studio in Controguerra, Via Pignotto n. 54, Telefax 06/23316538, Cellulare 338/969120, e-mail [fabiana@carletta.it](mailto:fabiana@carletta.it);

-il CTU dei beni oggetto di esecuzione è il **Geom. Valter Villanova**, con studio in Teramo (TE), Via Memmingem n. 13, telefax 0861/219054, e-mail [valter.villanova@virgilio.it](mailto:valter.villanova@virgilio.it);

-la situazione urbanistico/edilizia dei beni è la seguente:

**Lotto Unico** il fabbricato Industriale, con diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, è ubicato in Atri (TE), Viale Sant'Antonio n. 19; classificato come Ente Urbano, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Atri (TE) al foglio 75, particella 56, cat. D7, rendita 7.241,24, piano I S-T-1°-2° e al Catasto Terreni al foglio 75, particella 56.

L'area su cui poggia l'opificio e quella annessa è di 8.150 mq circa.

Non vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali riscontrate e lo stato dei luoghi; in effetti l'opificio è stato successivamente ampliato rispetto allo stato originario con regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Atri, senza che fossero aggiornate le planimetrie catastali; inoltre, il CTU non ha riscontrato alcun certificato di agibilità rilasciato post ristrutturazione e, pertanto, l'eventuale

aggiudicatario potrà e dovrà perfezionare l'iter conclusivo dei lavori con la richiesta del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Atri.

Lo stato dei luoghi risulta essere conforme alle carte progettuali assentite dal Comune.

L'immobile è pervenuto all'esecutato per l'intero in virtù di contratto di compravendita in data 27.09.1984, Rep. N. 4329.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; la proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 03.03.2014 al n. 231 Serie 1T, presso l'Agenzia delle Entrate di Atri, la ditta esecutata ha registrato un contratto di affitto di ramo di azienda nel quale è stato incluso l'opificio esecutato.

-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 dai professionisti delegati Rag. Piero Guagnoni presso il suo studio sito in San Nicolò a Tordino, Via G. De Panicis n.12, Avv. Fabiana Carletta presso il suo studio sito in Controguerra, Via Pignotto n. 54, Avv. Annalisa Caschera presso il suo studio sito in Teramo, Via A. De Albentis n. 30, ove possono essere esaminati tutti gli atti e segnatamente la CTU il cui intero contenuto è parte integrante del presente bando.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **Lotto Unico**

L'opificio industriale con area base ed annessa è sito nel Comune di Atri, in Zona Artigianale/Industriale.

Si compone di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo.

La superficie coperta complessiva è pari a mq 3.990 circa.

L'area su cui poggia l'edificio e quella annessa è di mq 8.150 circa, classificato come Ente Urbano.

La costruzione non è antecedente al 01.09.1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito a più riprese; inizialmente, negli anni '90 si componeva di un piano seminterrato e di un piano terra, con agibilità rilasciata dal Comune di Atri in data 12.03.1996; successivamente veniva ampliato e ristrutturato con C.E. n. 50/2007 e successiva DIA con variante alla precedente concessione con la quale venivano realizzati:

- ampliamento al piano seminterrato;
- modifica destinazione d'uso del piano terra da laboratorio a deposito;
- modifica destinazione d'uso di parte del piano primo da deposito a zona uffici;
- apertura di due porte di esodo con antipanco al piano terra;
- creazione di divisori per antibagno al piano terra;
- controsoffittatura REI 120 al piano terra-zona centrale.

Non risulta agli atti del Comune di Atri alcuna pratica di richiesta di agibilità post lavori, per cui il futuro acquirente potrà e dovrà perfezionare l'ultimazione della detta pratica a proprie cure e spese, debitamente contemplate dal CTU nell'attribuzione del valore base d'asta.

Il fabbricato industriale è in c.a.p. con fondazioni classiche ed elementi in elevazione costituiti da moduli in cemento armato prefabbricato. Si compone di tre piani fuori terra, compreso il piano terra oltre ad un piano seminterrato, il tutto con area esterna di pertinenza della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 8.150 circa; il piano seminterrato è attualmente destinato a magazzino materie prime e scorte in genere, completo di servizi ed accessori; le pavimentazioni interne sono del tipo industriale e ceramica per i servizi, il tutto completo di relative uscite di sicurezza; il piano terra è destinato a zona di lavorazione con servizi ed accessori annessi e rifinito come per il piano seminterrato, mentre nei piani superiori sono allocati uffici ed esposizione, anch'essi forniti in generale ed accessori generici, ivi compreso il locale termico. La copertura è del tipo piano e l'intera area esterna annessa all'opificio risulta completamente recintata con relativi accessi delimitati da altrettanti cancelli scorrevoli; il lotto, nella sua interezza, si trova in buono stato di mantenimento e funzionalità; l'attestato energetico riscontrato qualifica l'immobile in "Classe F".

Esiste il certificato energetico dell'immobile.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene è comodamente divisibile in natura.



Il calcolo delle superfici è il seguente:

opificio      circa mq. 3.990,00

per un totale di superficie commerciale pari a circa mq 3.990,00.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà 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 voler assumere direttamente tali incombenze.

Il contratto di affitto di ramo d'azienda del 03.03.2014 è stato risolto per mutuo consenso delle parti. Il debitore è stato autorizzato dal G.E., con provvedimento del 18.05.2015, ad occupare l'immobile sino all'aggiudicazione provvisoria.

Teramo, li 22 dicembre 2020

*Avv. Annalisa Caschera*



*I professionisti delegati*

*Rag. Piero Guagnoni*



*Avv. Fabiana Carletta*



Fallimenti  
ASTE