

Dott. **Stefania Ruta**
Via Segantini n.11
64014 Martinsicuro (TE)
0861/712006 340/2765740
studiorutas@gmail.com
stefaniaruta@pec.it



N. PROC. 1790/2005 RGAC

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione civile

AVVISO DI VENDITA CON INCANTO

Proc. Civile 1790/2005 RGAC

Giudice Dott. Marco di Biase

Il professionista delegato Dott. Stefania Ruta nel procedimento di divisione giudiziale n. 1790/2005 RGAC, visto il provvedimento di delega alla vendita con incanto emesso con ordinanza del 16.07.2019; visto il verbale di udienza del 21.09.2020 e del 18.02.2021 ;

AVVISA

che, **il giorno 26 Maggio 2021 alle ore 15.00**, presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Stefania Ruta, sito in Martinsicuro, alla via Segantini n.11, si terrà la:

VENDITA CON INCANTO

Della seguente consistenza immobiliare:

LOTTO UNICO

Appezamenti di terreno della superficie complessiva di Mq. 34.285, con sovrastanti fabbricati (da considerare demoliti nel futuro intervento edificatorio), ubicato nel Comune di Teramo - località Colleparco - via Montauti nn.2/4,

Prezzo base d'asta 965.364,00 €

(Euro novecentosessantacinquemilatrecentosessantaquattro/00)

offerta in aumento non inferiore ad € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

- Nuovo Catasto Terreni del comune di Teramo

Foglio	Particella	Categoria	Superficie	R.D.	R.A.
61	31	AA	5.484 mq.	€ 22,66	€ 22,66
61	31	AB	25.497mq.	€ 118,51	€ 111,93
61	641		205 mq.	€ 0,95	€ 0,90
61	1164 (ex 642)	AA	1.587 mq.	€ 6,56	€ 6,56
61	1164 (ex 642)	AB	633 mq.	€ 2,94	€ 2,78
61	1165 (ex 642)		150 mq.	€ 0,70	€ 0,66
61	1168 (ex 381)		220 mq.	€ 1,02	€ 0,97
61	1169 (ex 381)		95 Mq.	€ 0,44	€ 0,42

I fabbricati risultano essere censiti al N.C.E.U. del predetto Comune di Teramo:

Foglio	Particella	Z.C.	Categoria	Classe	Superficie	R.C.
61	1879 (ex 1648)	2	C/2	2	123 mq.	€ 224,45
61	1878 sub.1 (ex 1647)	2	A/3	2	73 mq.	€ 232,41
61	1878 sub.2 (ex 1647)	2	A/3	2	228 mq.	€ 534,53
61	1880 (ex 1649)	2	C/7	U	97 mq.	€ 60,12

Il bene risulta meglio descritto nella perizia del C.T.U., Geometra Valter Villanova del 19.06.2020, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'intero compendio come sopra descritto trovasi in **Teramo** località **Colleparco**, a ridosso ed a confine con la **via Montauti**, in zona prevalentemente residenziale; i terreni risultano essere in posizione alquanto pianeggiante nella parte alta del compendio per poi defluire in pendenza verso la parte bassa in direzione del **Fosso Rivacciolo**;

Nella parte alta si trovano ubicati i fabbricati che, allo stato, risultano in condizioni di mantenimento alquanto precari e, per la maggior parte non abitati; oltre alla necessità di ristrutturazione sia ordinaria che straordinaria, gli stessi presentano eternit a livello di copertura e, di conseguenza, necessitano di bonifica sostanziale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame della documentazione acquisita dal CTU presso gli uffici tecnici e finanziari di competenza, nonché dai documenti acquisiti presso il **Comune di Teramo (C.D.U del 19.03.2021)** lo stesso ha riscontrato che:

- la zona interessata dal contenzioso è regolata da PRG – Piano Regolatore Generale; PAIFP – P.A.I. – Pericolosità; ZB – Zona Boschiva – Art. 79 L.R. 18/1983;
- per i fabbricati, attualmente accatastati all'Urbano, visto lo stato di manutenzione, appare necessaria computare la superficie d'ingombro degli stessi nell'insieme dell'area edificabile in "Zona C" e valutarne l'aumento stesso di superficie edificabile.
- Da tenere infine in considerazione le condotte idriche e quant'altro insistenti a ridosso delle stesse abitazioni.

Riepilogando le osservazioni del Ctu avremo:

SUPERFICIE	DESTINAZIONE URBANISTICA
Mq. 22.172	Edificabili in Zona C2-C3
Mq. 10.874	Zona G4 – Verde Attrezzato
Mq. 506	Zona ZB –Boschiva
Mq. 733	Zona F2 - Viabilità

Per ogni altra considerazione si rimanda alla CTU.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA (CON INCANTO)

- 1) I concorrenti dovranno presentare **in busta chiusa almeno un'ora prima dell'incanto fissato (ossia le ore 14.00 del 26 Maggio 2021)**, presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Stefania Ruta (PREVIO APPUNTAMENTO), sito in Martinsicuro, alla via Segantini n.11, (tel. 0861/712006) le offerte di acquisto in bollo. Sulla busta dovrà essere annotato, a cura del ricevente, unicamente il nome di chi materialmente deposita la busta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, nonché la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Saranno altresì annotate a cura del professionista delegato, o di un suo incaricato, la data e l'orario di ricezione della busta. Nessun'altra indicazione, né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta, pena l'inefficacia dell'offerta.
- 2) La domanda di partecipazione all'incanto dovrà contenere:
 - a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese della CCIAA dal quale risultino i poteri dell'offerente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Solo gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ex artt. 571, 579 e 583 c.p.c. L'offerta deve essere sottoscritta e se il bene sarà intestato a più soggetti l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni sopra indicate e con la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare.
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.
 - d) il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di tale indicazione si intende che esso sia pari a 120 giorni dall'aggiudicazione.
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
 - f) uno o più assegni bancari circolari non trasferibili intestati **"Giudizio di divisione RG 1790/2005"** per un importo pari al 15 % del prezzo base d'asta a titolo di cauzione, unitamente ad ulteriore assegno circolare per un importo pari al 15% del prezzo base per le spese. Tali assegni saranno integralmente restituiti se l'offerente, presente all'asta, non diviene aggiudicatario; mentre sarà trattenuta nella misura di un decimo, ove lo stesso non partecipi all'incanto (personalmente o a mezzo di procuratore speciale) senza documentato e giustificato motivo.
- 3) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo definitivo di acquisto (prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione) mediante versamento sul conto corrente del giudizio di divisione, inderogabilmente entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato in offerta. In caso di

inadempimento entro tale termine, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. Entro il termine per il deposito del saldo prezzo e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà altresì versare le imposte sul trasferimento, dedotta la cauzione versata, i cui importi saranno comunicati dallo stesso professionista.

- 4) Si precisa che, entro il termine perentorio di 10 giorni dall'avvenuto incanto, entro le ore 12,00, potranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato offerte di acquisto in busta chiusa ad un prezzo superiore di almeno un quinto rispetto a quello raggiunto in sede di incanto con allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Giudizio di divisione RGAC RG 1790/2005”**, a titolo di cauzione, per un importo pari al doppio della cauzione versata per partecipare all'incanto, ovvero al 30% del prezzo base d'asta; le offerte dovranno essere presentate nelle forme di cui al punto 2) ed il professionista delegato, scaduto il termine e verificata la regolarità delle offerte, provvederà, ai sensi dell'art. 584 c.p.c., ad indire la gara, di cui sarà dato pubblico avviso.

Nel caso in cui la vendita con incanto del 26 Maggio 2021 non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto entro il termine stabilito, si terrà una nuova **vendita con incanto** dei medesimi beni in data **16 Giugno 2021 alle ore 15.00** presso lo studio del professionista delegato, alle stesse condizioni di cui ai punti da 1) a 4), al prezzo ribassato così riepilogato:

Prezzo base d'asta 772.291,20 € (Euro settecotasettantadueemiladuecentonovantuno/20)
offerta in aumento non inferiore ad € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

DISPOSIZIONI DELLA VENDITA CON INCANTO

- a) L'aggiudicatario dovrà altresì versare, entro il termine per il deposito prezzo, la somma necessaria al trasferimento dell'immobile, che sarà determinata dal sottoscritto professionista prendendo in considerazione: la tassa di registro, eventuale imposta IVA, le ispezioni ipocatastali, trascrizione e voltura. Se si ha diritto ad agevolazioni fiscali come per la prima casa o per gli agricoltori, (informazioni presso l'Agenzia delle Entrate) si deve presentare apposita richiesta al professionista delegato al momento del saldo del prezzo.
- b) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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.

- c) L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano le condizioni, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall' art. 46, co. 5 del DPR 380/2001, sanando le difformità.
- d) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie di creditori che, ai sensi dell'art. 1113 c.c. siano parte in giudizio.
- e) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, ossia trasferimento e cancellazioni;
- f) La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima.
- g) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- h) Si avverte che maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale ai sensi dell'art. 570 c.p.c. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., ovvero dal Cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal professionista delegato Dott.ssa Stefania Ruta, presso il suo studio sito in Martinsicuro, alla Via Segantini 11 (tel. 0861 712006 340-2765740) ove possono essere assunte informazioni circa la presente vendita previo contatto telefonico e possono essere esaminati tutti gli atti relativi e segnatamente la CTU il cui intero contenuto è parte integrante del presente bando e gli aggiudicatari non potranno sostenere di ignorare.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto, almeno 30 giorni prima della data della vendita, sui quotidiani nella zona cui trovasi l'immobile.

Il presente avviso , l'ordinanza di vendita e la perizia del CTU potranno essere consultati sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> , www.fallimentieaste.it , www.web.fallimentieaste.it oltre che richiesti al professionista delegato.

Martinsicuro li 22.03.2021

Il delegato

Dott.ssa Stefania Ruta

