

Tribunale di Teramo
Sezione esecuzioni immobiliari

Avviso di vendita
Ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.
5° esperimento
Proc. Esec. Imm.re n. 46/2020
G.E. Dott. Flavio Conciatori

L' Avv. Massimo Vagnoni, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all'instestata procedura esecutiva n. 46/2020;
Vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. del 09/03/2021;
Vista l'ordinanza emessa dal G.E. del 28.09.2021;
Visto il decreto del Giudice dell'Esecuzione del 15.01.24 con il quale è stata dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario dell'asta tenutasi il 4.08.23.
Vista la Legge n. 132/2015 di conversione del D.L. n.83/2015;

AVVISA

Ai sensi degli art. 571 c.p.c e 173 quater disp. Att. c.p.c. che, **il 2/05/2024, dalle ore 15:00**, presso lo Studio del sottoscritto delegato alla vendita Avv. Massimo Vagnoni Via Roma n. 276 64014 Martinsicuro, si terrà la:

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO

Diritti pari all'intero della piena proprietà su locale interrato ad uso magazzino, posto al piano interrato della palazzina ubicata nel Comune di Alba Adriatica, in Via Gorizia angolo Via Duca degli Abruzzi, accessibile dalla suddetta Via Gorizia, tramite area esterna e rampa di accesso carrabile.

La costruzione dell'immobile risale ai primi anni '80, il magazzino in oggetto, privo di particolari rifiniture, si presenta in buono stato di conservazione. L'area su cui è collocato il fabbricato contenente il bene oggetto di stima, confina a sud direttamente con la Via Gorizia, a est direttamente con Via Duca degli Abruzzi, a nord con la particella n. 2305 composta da differenti subalterni e differenti proprietari, ad ovest con la part. 2166. Il magazzino oggetto di stima, sito al piano SI del fabbricato, emerge fuori terra per circa mt. 1,00 sui quattro lati, esso risulta esteso per la quasi totalità della pianta della palazzina, ad eccezione dell'angolo sud ovest ove confina con vano scala e proprietà condominiali. Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo planimetrico del bene oggetto di stima, si è potuto riscontrare una piccola difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi che consiste nella presenza di un piccolo servizio igienico (WC), con relativa scaletta di accesso, non riportato nella planimetria catastale, così come l'area esterna ad uso esclusivo, anch'essa non materializzata della suddetta planimetria catastale. Sarà necessario effettuare un atto di aggiornamento catastale (DOCFA) per il deposito della planimetria corretta. In merito al pagamento dei tributi comunali, si è provveduto a presentare apposita richiesta, inoltrata tramite posta elettronica certificata in data 01/02/2021, all'Ufficio Tributi del comune di Alba Adriatica, il quale prontamente ha fornito le seguenti risultanze: l'esecutata, a d o g g i, r i s u l t a d e b i t r i c e d i:

-€. 6'459,00 per gli anni 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, ai fini IMU;

-€. 528,00 per gli anni 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, ai fini della TASI;

-€. 1' 165,00 per gli anni 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 ai fini della TARI; Si precisa che detta situazione potrà essere oggetto di variazione nel tempo. Accertato che la realizzazione del fabbricato contenente il bene oggetto di stima, stata iniziata alla fine degli anni '70 e ultimata all'inizio degli anni '80, da allora non risultano essere state eseguite migliorie di alcun genere; il magazzino in oggetto presenta le finiture minime occorrenti per il suo utilizzo, intonaci e tinteggiatura alle pareti, impianto elettrico di illuminazione a vista, pavimentazione in ceramica, complessivamente in buono stato di conservazione. L'immobile oggetto di stima inserito in un contesto condominiale, che si compone di n.1 palazzina, il bene in oggetto ubicato al piano interrato, accessibile dalla corte esterna ad uso esclusivo, che, a sua volta ha accesso direttamente dalla Via Gorizia. Si è provveduto a richiedere la situazione dei pagamenti condominiali, dai quali risulta quanto segue: l'esecutata ha un residuo da versare pari ad € 351,42 di quota ordinaria. Tale situazione potrà essere oggetto di variazioni nel tempo.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle pregiudizievoli attualmente presenti ammontano complessivamente ad €. 329.00.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 39.208,85
Offerta Minima € 29.406,64 (75% del prezzo base d'asta)
Rilancio minimo in caso di gara € 1.500,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a presentare domanda di partecipazione, personalmente o a mezzo di legale munito di procura speciale;

Gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, non contrassegnata, presso lo studio dell'Avv. Massimo Vagnoni, sito in Martinsicuro (TE), alla Via Roma n. 276, Cell. 328.8415686, a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita. Sulla busta il professionista delegato ricevente annoterà il nome del giudice e del professionista delegato, la data per l'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il giorno della presentazione dell'offerta e l'ora della presentazione dell'offerta.

La presentazione delle offerte potrà avvenire nei giorni feriali dalle ore 16:00 alle ore 19:00 previo appuntamento telefonico; per il solo giorno antecedente la vendita la presentazione potrà avvenire dalle 10:00 alle 13:00.

L'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma c.p.c., è irrevocabile, salvo che:

a) il professionista delegato disponga l'incanto;

b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

• L'offerta dovrà essere presentata a mezzo domanda scritta in carta legale (cioè con marca da bollo da €. 16,00) e deve contenere le generalità dell'offerente: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

• Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

• Se l'offerente è in regime di separazione dei beni deve dichiararlo;

• Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

• 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;

• Se l'offerente è cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea o ai Paesi SEE e non è in possesso di permesso di soggiorno: 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.

• L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della relazione notarile, dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

• All'offerta dovrà essere allegata, includendola, una fotocopia del documento di identità, che l'offerente dovrà portare con se, in originale, il giorno dell'asta;

• 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 individuato nell'ordinanza di vendita;

• L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato, a pena di inefficacia;

• nella busta chiusa, **un assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva "Nr. 46/2020 - A v v . M a s s i m o V a g n o n i "** per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato.

L'offerta presentata, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di Legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita.

La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata, per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte ed a partecipare all'eventuale gara di cui ai seguenti punti.

1. In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

2. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

3. 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.;

4. In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

5. 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;

6. 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 asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Per valutare la migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione prestata, del termine indicato per il pagamento. Se ci sono offerte dello stesso valore il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi ha presentato l'offerta per primo.

ASSEGNAZIONE

A i sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione al delegato attraverso PEC (massimo.vagnoni@pec-avvocatiteramo.it).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, NEL TERMINE IMPROPRIOGABILE di 120 giorni dalla data di aggiudicazione con bonifico o con assegno circolare non trasferibile, intestato a " Proc. Es. n. 46/2020 - Avv. Massimo Vagnoni ".

Nello stesso termine e con le stesse modalità appena descritte dovranno essere pagati gli oneri fiscali e le spese di vendita, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell' art. 587 c.p.c.

La vendita, che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, 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, nè 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, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario, il quale può dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, saranno a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario. I costi relativi all'eventuale attività di liberazione iniziata o proseguita successivamente alla emanazione del decreto di trasferimento saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario, oltre ai costi inerenti alla eventuale attività catastale conseguente alla sussistenza di discrasie tra lo stato catastale e quello di fatto. Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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.

Del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia del CTU sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c.. e con pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della

Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> e presso i siti internet www.fallimentieaste.it – www.astegiudiziarie.it , ovvero chiesti al professionista delegato. Il presente avviso sar' altres' pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della data della vendita, sulle testate giornalistiche "Il Messaggero" o "Il Centro", "Pescaraffari", "Periscopio" e "TuttoAffari".

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato Avv. Massimo Vagnoni (massimo.vagnoni@pec-avvocatiteramo.it) oppure, dal custode giudiziario Geom. Corrado Di Filippo, Tel. 0861/240035 disponibile, previo appuntamento da prendersi con congruo anticipo, per la visione dell'immobile.

Martinsicuro li 9.02.2024

Il delegato
Avv. Massimo Vagnoni

Fallimenti e
ASTE