



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione esecuzioni immobiliari

**AVVISO DI VENDITA**

Ai sensi dell'art. 570 e segg. C.p.c.

Proc. Esec. n. ....

G.E. Dott.ssa Cannavale

Il Dott./Avv..... con studio in ..... delegato dal  
Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle  
operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all'intestata  
procedura esecutiva n°.....,

Vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dott.ssa Cannavale del  
..... Proc. Esec. RGE. .... ;

**AVVISA**

Ai sensi degli art. 571 cpc e 173 quater disp. Att. c.p.c. che,

**Il giorno ....., dalle ore 15:00**, presso la sala delle pubbliche  
udienze del Tribunale di Teramo alla Via C. Beccaria n°1, si terrà la:

**VENDITA SENZA INCANTO**

Della seguente consistenza immobiliare:

descrivere sinteticamente l'immobile oggetto della vendita.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di ..... con i seguenti dati:

Fg....., Part....., Sub....., Categoria ....., Cl....., Cons. ....,

Rendita catastale €.....;

**Prezzo base d'asta pari ad euro .....,00.**

**Rilancio minimo in caso di gara, €. ....,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 presso lo studio del professionista delegato, sito in ..... n..... Teramo, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.**

Sulla busta dovrà essere annotato, a cura del ricevente, unicamente il nome di chi materialmente deposita la busta, il nome del Giudice dell'esecuzione, del professionista delegato, nonché la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

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.

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 minorenne, 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;
- ❖ 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 prezzo base indicato, a pena di inefficacia;
- ❖ 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, includendolo nella busta chiusa, un **assegno circolare non trasferibile intestato a Proc. Esec. n.....**  
**Dott./Avv ..... – 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.

## **Condizioni della VENDITA SENZA INCANTO**

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 nella 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 a i seguenti punti.

In caso di unico offerente, si applicherà l'art. 572 c.p.c.; in caso di assenza dei creditori, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, esplicitando le ragioni per le quali si ritiene congrua l'unica offerta; il dissenso anche di un solo creditore interventore, non consentirà al professionista delegato di aggiudicare l'immobile all'unico offerente.

Nel caso di più offerte valide si procederà alla gara ai sensi del 573 c.p.c. a meno che non si tratti di offerte dello stesso importo, nel qual caso non si potrà attivare alcuna gara, ma soltanto procedere con successiva vendita all'incanto.

Nella celebrazione della gara prevista dal 573 c.p.c. il delegato chiederà a tutti i partecipanti di aderire oralmente alla gara, sull'offerta più alta assegnando un tempo di un minuto per il rilancio. **I rilanci minimi sono pari ad euro .....,00.** Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

**Si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente anche in caso di assenza dello stesso ovvero alla gara tra più offerenti, anche in assenza di**

**uno o più offerenti** ( dovendo fissare invece successiva vendita con incanto in caso di mancata presenza e dunque partecipazione alla gara, di tutti gli offerenti);

Nella ipotesi in cui:

- non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito;
- le offerte non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione;

**il giorno .....** alle ore **15,00** e seguenti avanti al sottoscritto professionista, presso la sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Teramo, alla Via C. Beccaria n° 1, avverrà un secondo tentativo di

#### **VENDITA CON INCANTO**

dei beni immobili medesimi.

#### **Condizioni della VENDITA CON INCANTO.**

L'offerente dovrà presentare domanda di partecipazione in bollo ed in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, sito in ....., a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.

Per le modalità di presentazione si rimanda alle medesime condizioni previste per la vendita senza incanto.

Ai sensi dell'art. 579 c.p.c., ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a presentare domanda di partecipazione, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale;

Gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare.

**Per aggiudicarsi il bene sarà necessario effettuare almeno un rilancio.**

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad: Euro .....,00.  
All'offerta dovrà essere allegato, un assegno circolare non trasferibile intestato a Proc. Es. n..... Dott/Avv. ...., per un importo pari al 10% del prezzo base a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato. In caso di mancata partecipazione all'incanto senza giustificato motivo, la cauzione sarà trattenuta in misura di 1/10.

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di dar luogo o meno alla vendita.

In sede di incanto, anche in caso di unico offerente, ciascuna offerta dovrà superare il prezzo base dell'aumento minimo stabilito nell'ordinanza di vendita. L'incanto avverrà nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni del G.E. e si svolgerà dinanzi al predetto professionista delegato, nei locali all'uopo destinati presso il Tribunale di Teramo.

#### **OFFERTE IN AUMENTO DI UN QUINTO.**

A norma dell'art. 584 c.p.c., avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro le ore 12.00 del decimo giorno successivo all'avvenuto incanto stesso, ma esse non sono efficaci solo se il prezzo offerto non supera di 1/5 (unquinto) quello raggiunto nell'incanto. Pertanto l'aggiudicazione diverrà definitiva decorsi 10 giorni senza offerte in aumento.

Tali offerte potranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato, nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata per la partecipazione all'incanto ( 20%). In caso di presentazione di tali offerte, verrà indetta una gara secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c.. Nel caso in cui venga disposta la gara di

aumento di 1/5 l'avviso di vendita verrà affisso per almeno tre giorni consecutivi all'albo del Tribunale di Teramo; L'avviso sarà pubblicato almeno 60 giorni prima della gara in aumento di 1/5 unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., nel sito [www. astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), secondo le stesse modalità previste per la pubblicità dell'avviso relativo alla vendita senza incanto e con incanto. Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara indetta a norma dell'art. 584, comma 3, c.p.c., l'aggiudicazione diventa definitiva e verrà pronunciata a carico degli offerenti (salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo) la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. Ogni domanda di restituzione della cauzione dovrà essere indirizzata dagli offerenti al Giudice dell'Esecuzione.

#### **IDENTIFICAZIONE IMMOBILE LOTTO UNICO**

L'unità immobiliare in procedura consiste ( **fare descrizione analitica dell'immobile in vendita**).

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile attualmente risulta libero/occupato.....

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Indicare la normativa urbanistica che insiste sulla proprietà immobiliare. ( se è sottoposto a vincoli es. paesaggistici, ambientali, ecc....) Se ci sono dei piani regolatori in essere .....

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Sulla base degli accertamenti (tesi ad individuare i titoli edilizi rilasciati per l'unità immobiliare in questione) effettuati presso il competente ufficio del

Comune di ....., risulta che per la realizzazione del fabbricato contenente l'unità immobiliare in procedura, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi: elencare i titoli autorizzativi

1).....

2).....

Lo stato rilevato per l'appartamento, risulta conforme o difforme dall'assentito.

Se ci sono difformità indicarle.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA.**

Indicare se c'è certificazione edilizia. Se non presente indicare che:

Non sussiste, nessuna documentazione sulla certificazione energetica del fabbricato. Si fa presente che le spese per dotare l'immobile del certificato APE, sono a carico del acquirente, il quale dovrà essere consegnato prima della registrazione de decreto di Trasferimento presso l'Agenzia delle Entrate.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Indicare se sono presenti vincoli od oneri condominiali per l'anno in corso e precedenti.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, NEL TERMINE IMPROROGABILE di 60 giorni con assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva n..... - Dott./Avv..... o attraverso bonifico.**

**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.**



Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

**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, 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, 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 e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di*

*trasferimento, saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario.* 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.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la perizia del ctu potranno essere consultati e scaricati dai siti internet [www.tribunale.teramo.it](http://www.tribunale.teramo.it) - [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ovvero chiesti ai professionisti delegati. Il presente avviso, oltre che per affissione all'Albo del Tribunale di Teramo, sarà altresì pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della data della vendita, sulle testate giornalistiche "Il Messaggero (Abruzzo)", "Tuttoaffari", "Pescaraffari", "Periscopio".

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Dott./Avv....., professionista delegato e custode giudiziario ( recapito 3476163781 ) disponibile, previo appuntamento, per la visione dell'immobile.

Teramo 12/06/2014

Il delegato

Dott. Agostino Rizzo