

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 280/2017 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Procaccini

AVVISO DI VENDITA

Ai sensi dell'art. 570 ss. C.p.c.

L'avv. Andrea Sortino con studio a Teramo in Via del Castello n.42, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all'intestata procedura esecutiva n. 280/2017 r.g.e.;

VISTA

l'Ordinanza di delega emessa il 23/05/2018 dal G.E. Dott. Marco Procaccini;

DA' PUBBLICO AVVISO E RENDE NOTO

Ai sensi degli artt. 571 C.p.c. e 173 *quater* disp. Att. C.p.c. che il giorno **21/11/2018** alle ore **15.00** e seguenti, presso la sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Teramo – Via Beccaria n. 1, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

del bene oggetto della procedura esecutiva immobiliare di seguito indicato e meglio descritto nella Relazione Tecnica dell'Ing. Ivan Ilona con Studio a Giulianova (TE) alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – LOTTO UNICO

Diritti pari alla piena proprietà (1/1) di appartamento di civile abitazione, sito nel Comune di Silvi (Te) alla Via Tintoretto n.16, posto al primo piano di una palazzina (denominata “B”) priva di ascensore, a cui si accede da una scala comune a due rampe, composto da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, locale w.c., ripostiglio, una cameretta, due camere da letto matrimoniale e due balconi, dotato di impianti termico, idrico – sanitario ed elettrico, della superficie netta di circa 94,00 mq. e lorda di circa 110,40 mq. oltre a 26,00 mq. di balcone; con annesso locale garage al piano terra, della consistenza catastale di mq.20, con superficie netta di circa 19,00 mq. e lorda di circa 23,00 mq. .

L'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Silvi (TE): al Foglio 16, Particella 1395 Sub.7 Via Tintoretto p.1, Zona Cens.1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 119 mq. escluse aree scoperte 111 mq., Rendita € 486,76;

Il garage è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Silvi (TE): al Foglio 16, Particella 1395 Sub.3 Via Tintoretto p.T., Zona Cens.1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale 23 mq., Rendita € 44,42.

La suddetta palazzina, della maggior consistenza di due piani fuori terra oltre il sottotetto, fa parte di un complesso residenziale composto da altri due edifici (denominati “A” e “C”); e tra le sue prevalenti



caratteristiche costruttive – descritte nell'Elaborato Peritale a cui si rimanda – vi è un'area scoperta esterna annessa della superficie inferiore a mq. 5.000 censita in catasto urbano.

In generale l'immobile, realizzato negli anni 1990, all'esterno ed all'interno si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Per le ulteriori caratteristiche dell'immobile, le eventuali difformità, le formalità gravanti, titoli edilizi e quant'altro, si fa riferimento all'Elaborato Peritale.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta in possesso dell'esecutato ed intestatario del bene e ne è in corso la liberazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come risulta in Perizia, l'originario fabbricato è stato costruito negli anni 1990; non risultano presenti diritti demaniali o usi civici. Detta costruzione, comprendente l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, è stato realizzato in virtù dei titoli edilizi rilasciati dalla competente Autorità del Comune di Silvi (Te) e di seguito indicati:

Concessione edilizia n.2399 presentata in data 02/11/1989;

Successiva variante n. 2843 presentata in data 29/04/1991. L'unità immobiliare non era interessata dalle previsioni di sanatoria.

Certificato di Agibilità n. 022/91 del 05/08/1991.

L'area scoperta annessa alla palazzina è accessorio del fabbricato medesimo censita nel Catasto Urbano ed ha una superficie inferiore a mq. 5.000 .

Inoltre l'Elaborato Peritale indica la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non sono state rivenute le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico, termico, idrico.

Successivamente all'eventuale aggiudicazione, ricorrerà l'obbligo di dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto a regolamento di condominio i cui vincoli ed oneri condominiali rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE D'ASTA ED OFFERTA MINIMA

Prezzo base d'asta	€ 119.000,00
Offerta minima per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base d'asta)	€ 89.250,00
Rialzo Minimo	€ 2.000,00



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 del professionista delegato sito a Teramo in Via del Castello n.42 – previa intesa telefonica – (Telefono/fax 0861-241057, cellulare 349-7922708, mail studiolegalesortino@gmail.com; p.e.c. andrea.sortino@pec-avvocatiteramo.it), a pena di inefficacia, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita che si terrà il giorno come sopra indicato.

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 e l'ora di ricezione.

Nessun'altra indicazione, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita od altro segno deve essere apposto sulla busta.

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

- il professionista delegato disponga l'incanto;
- 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, ossia 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; il regime patrimoniale della famiglia (se l'offerente è coniugato ed 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 dovrà 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 allegare il certificato della Camera di Commercio, in corso di validità, da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

-Una fotocopia del documento di identità, che l'offerente dovrà portare con sé, in originale, il giorno dell'asta;

-L'indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è individuato nell'avviso di vendita e la descrizione anche sommaria del bene per il quale l'offerta è proposta;

-L'indicazione del prezzo offerto (in cifre ed in lettere), che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto al prezzo base come indicato nel presente avviso di vendita. In tal caso, tuttavia, ai sensi dell'art.573 secondo comma C.p.c., se è stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 C.p.c. da parte del creditore (istanza da inviarsi al seguente indirizzo p.e.c. del professionista delegato:



andrea.sortino@pec-avvocatiteramo.it nel termine di dieci giorni prima della vendita), dovendo questa contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al prezzo base d'asta, il Giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione al creditore;

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

-L'indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ove in sua mancanza si intende che esso sia pari a 120 giorni dall'aggiudicazione;

-All'offerta dovrà essere allegato, includendolo nella busta chiusa, un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Teramo Proc. Esec. Imm. n. 280/2017 – Avv. Andrea Sortino", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato;

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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 ai seguenti punti.

In caso di unico offerente si applicherà l'art.572 C.p.c.. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si fa luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori.

Nel caso di più offerte valide si procederà alla gara ai sensi dell'art.573 C.p.c.. Nella celebrazione della gara prevista dall'art.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. In caso di presenza di più offerte, anche per importi differenti, si potrà procedere ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art.573 C.p.c. con offerte minimo in aumento non inferiori ad € 2.000,00. Il bene verrà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione del creditore; in tal caso il bene staggito sarà assegnato al creditore istante ex art.588 C.p.c.. 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.

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..

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

ASSEGNAZIONE

Ai sensi degli artt.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 da inviare al professionista delegato a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo p.e.c. andrea.sortino@pec-avvocatiteramo.it .

CONDIZIONI DELLA VENDITA

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel TERMINE IMPROROGABILE di 120 giorni dall'aggiudicazione con assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale Teramo Proc. Esec. Imm. n. 280/2017 – Avv. Andrea Sortino” o attraverso bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato a cura del professionista delegato.

Gli oneri fiscali/tributari e le spese dell'attività del professionista poste a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto e con le stesse modalità appena descritte per il saldo del prezzo.

E' esclusa la possibilità di rateazione del prezzo di 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..

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.

Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento (ed ogni ulteriore onere fiscale/tributario derivante dalla vendita), saranno a cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità sono poste a carico dell'aggiudicatario che potrà dispensare il professionista dai relativi adempimenti. I costi relativi alla eventuale attività di liberazione iniziata o proseguita successivamente alla emanazione del decreto di trasferimento saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario. Gli adempimenti e le connesse spese inerenti la regolarizzazione delle difformità tra stato di fatto e dati catastali, sono ad integrale carico dell'aggiudicatario.

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.

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.

Ai sensi dell'art. 591-bis comma 4 C.p.c. si specifica che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 C.p.c. e ss. C.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato nei luoghi come indicati.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima (completa di allegati fotografici e planimetrici), sarà pubblicato almeno 45 giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte sul Portale del Ministero della Giustizia in area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" e sui siti internet www.astegiudiziarie.it (a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) e www.fallimentieaste.it (a cura della società Comunic'Arte S.r.l.); nonché ne verrà data pubblicazione, per estratto e nel medesimo termine, sui quotidiani di informazione locale e sulle testate giornalistiche sinora utilizzate a cura della società Comunic'Arte S.r.l..

CUSTODE DEI BENI PIGNORATI – INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Tutte le attività del Custode – esperto, sono a carico del professionista delegato Avv. Andrea Sortino con studio a Teramo in Via del Castello n.42 (Telefono/fax 0861-241057, cellulare 349-7922708, mail studiolegalesortino@gmail.com; p.e.c. andrea.sortino@pec-avvocatiteramo.it .

Gli interessati all'acquisto possono visionare gli immobili ed ottenere informazioni relative alla procedura contattando il sottoscritto professionista.

Teramo 18/07/2018

Il professionista delegato

Avv. Andrea Sortino

