

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato, Rag. Gabriella Guercione

Visti gli artt. 490, 503, 569 e ss c.p.c., come modificati con D.L. 27.06.2015 n. 83, convertito con L. 132/2015;

visto il provvedimento di delega emesso dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Procaccini con ordinanza del 29 novembre 2017 nella procedura esecutiva immobiliare n. 352/2015 R.G.E.;

considerato che, allo stato, non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà del valore del bene, determinato a norma dell'art. 568, escludendo sin d'ora la fissazione di nuove vendite con incanto;

accertata la corrispondenza tra i diritti del debitore indicati 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 dei beni pignorati

### AVVISA

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

- il prezzo base della vendita è di **Euro 31.516,80** (trentunomilacinquecentosedici/80);
- l'offerta minima è pari ad Euro 23.637,60 (ventitremilaseicentotrentasette/60);
- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio della Rag. Gabriella Guercione, sito in Teramo, Bivio Sant'Atto, Via Raganello (ex via Taraschi) n. 25 (Tel. e fax 0861/587309 email gabriella.guercione@pec.commercialisti.it), entro le ore **13,00 del giorno 16 ottobre 2018**; **sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta** (che può anche essere persona diversa dall'offerente) **e la data della vendita ed il nome del professionista delegato**; 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
  - d) 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;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; 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 conto corrente intestato alla procedura e vincolato ai provvedimenti del G.E. aperto presso la locale agenzia della Banca Popolare dell'Emilia Romagna, 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 ottobre 2018 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 1.000,00** (Euro mille/00);
- 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, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento;
- 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 un quarto, il delegato può dar 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.);
- 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 sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 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;

- 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;
- le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;
- 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, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it);
- lo scrivente delegato alla vendita è custode dei beni oggetto di esecuzione;
- il CTU è l'Arch. Di Sante Arnaldo, con studio in Corso Gualtieri, 28 - 64020 - Bellante (TE), email [arnaldodisante@gmail.com](mailto:arnaldodisante@gmail.com), PEC [arnaldo.disante@archiworldpec.it](mailto:arnaldo.disante@archiworldpec.it);
- la situazione urbanistico/edilizia del bene è la seguente:

#### **LOTTO UNICO**

Appartamento ubicato a **Roseto degli Abruzzi (TE) - Località Santa Lucia n° 47. Diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà** di porzione di fabbricato di non recente edificazione sito in

comune di Roseto degli Abruzzi, località Santa Lucia n° 42, composta da locali al piano primo attualmente adibiti a civile abitazione con annesso fondaco al piano seminterrato e **diritti pari ad 1/2 della piena proprietà** su area al piano terra.

Identificato al N.C.E.U. del comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 50, particella 181, sub 3, Zc. 2, cat. A/2, cl. 1, 5,5 vani, sup. catastale 97 m<sup>2</sup>, R.C. € 383,47 piano S1-1 e foglio 50 particella 181, cat. E, piano T.

Negli atti di provenienza degli immobili, sono stati citati, per la realizzazione dell'intero fabbricato, la Licenza Edilizia n° 307 del 13/12/1975 e la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 42/94 del 27/06/1994. A seguito di accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico di Roseto degli Abruzzi, è stato possibile accertare che la Licenza Edilizia n° 307/1975 non è stata mai rilasciata. All'intero del fascicolo edilizio sono stati rinvenuti elaborati grafici ma non il titolo edilizio connesso. In data 27/06/1994, è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n° 42/94 per realizzazione di piano scantinato e cambio di destinazione d'uso di due unità immobiliari al piano terra. In data 09/01/2002, prot. 66 è stata presentata una D.I.A. per realizzazione di divisorio interno ed apertura di porta interna. Con nota del 25/01/2002, il Dirigente del Settore Edilizia ha rigettato la D.I.A. In occasione dei sopralluoghi effettuati dal C.T.U. sono state accertate delle difformità riconducibili essenzialmente ad una differente suddivisione planimetrica del locale al piano seminterrato ed alla realizzazione dell'appartamento al piano primo.

Si precisa che, la Licenza Edilizia del 13/12/1975, n° 307/75, per quanto accertabile, non è stata rilasciata e che, comunque, negli elaborati grafici reperiti e presumibilmente riferibili alla predetta licenza, non è riportata la pianta del piano primo (il piano primo è riportato solo in sezione e prospetti).

Non esiste certificato energetico dell'immobile/APE.

Sono comuni a tutti i condomini del fabbricato l'area e la scala distinte nel N.C.E.U. di Roseto degli Abruzzi al foglio 50 p.la 181 sub 1 cat. E.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. M. T. Mastroianni del 28/02/2007, rep. 5394, trascritto in data 28/03/2007, al n° 4247 di formalità.

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 dal professionista delegato Rag. Gabriella Guercione presso il suo Studio sito in Teramo, Bivio Sant'Atto, Via Raganello (ex via Taraschi) n. 25 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**

Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Località Santa Lucia n° 47. Pozione di fabbricato di non recente edificazione sito in comune di Roseto degli Abruzzi, località S. Lucia n° 42, composta da locali al piano primo attualmente adibiti a civile abitazione con annesso fondaco al piano seminterrato e diritti pari ad 1/2 della piena proprietà su area al piano terra.

Il locali al piano primo si compongono di un ingresso, una cucina, una sala, n° 2 camere ed un bagno, oltre a n° 2 balconi a livello.

Il locale fondaco al piano seminterrato gode di accesso sul lato Nord Est.

Superficie convenzionale complessiva 93,80 mq.

Si precisa che, per l'accesso al fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parti costituenti, è necessario percorrere una strada con fondo naturale che attraversa proprietà private.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parti costituenti è stato realizzato con struttura portante in muratura.

Finiture degli immobili:- locali a piano primo - pavimentazione interna: in ceramica; pavimentazione dei balconi: con materiale antigelivo; battiscopa: in legno; rivestimento delle murature interne con intonaco civile ceramica; infissi interni: in legno; infissi esterni: in alluminio non a taglio termico; impianto elettrico: del tipo sotto traccia, l'impianto necessita di lavori di adeguamento/manutenzione; impianto di riscaldamento: autonomo con tubazioni incassate nella muratura e radiatori a colonna; - locali al piano seminterrato - allo stato rustico.

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Gli immobili sono attualmente inutilizzati. Non è stato possibile, stante la irreperibilità dell'esecutato, accertare se gli stessi siano soggetti a contratti di locazione/comodato.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

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.

Teramo, il 31.07.2018

Il professionista delegato

Rag. Gabriella Guercione

