

TRIBUNALE DI TERAMO
Procedura esecutiva immobiliare n. 298/2016 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Marina Rosci, con studio in Teramo alla C.ne Ragusa n. 33, tel. n. 0861-252476, cell. n. 335 202569, pec: marina.roschi@pec-avvocatiteramo.it, mail: m.roschi@studiolegalerosci.it, Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nell'ambito della intestata procedura, come da ordinanza del G.E. Dott. Marco Procaccini del 3 luglio 2017

RENDE NOTO

che il giorno **12 dicembre 2018** alle ore **16,00**, presso il Tribunale di Teramo, avrà luogo la deliberazione sulle offerte di **vendita senza incanto** e l'eventuale gara fra gli offerenti, dell'immobile di seguito indicato:

LOTTO UNICO: diritti pari a 1/1 della nuda proprietà su un appartamento, con garage al piano terra, della complessiva estensione di circa mq. 195 sito nel Comune di Martinsicuro (TE) alla Via Marco Polo n. 1, sviluppatosi in due livelli al piano primo ed al piano secondo mansardato. Il tutto censito al C.F. del Comune di Martinsicuro (TE) al Foglio 6, Particella 2102 Sub 8, Z.C. 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie mq. 195, Piano T-1-2, Rendita € 599,09.

Situazione edilizia: la costruzione non è antecedente al 01/09/1967; l'immobile risulta agibile.

E' stata autorizzata in data 15/03/2002 l'abitabilità/agibilità del fabbricato così composto:

- piano terra: n.2 locali ufficio, n.4 garages
- piano primo e secondo: n.4 alloggi

Il fabbricato è stato realizzato in esecuzione dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.881 del 06/02/1981 costruzione fabbricato di civile abitazione e recinzione
- Concessione Edilizia n.881/R del 03/02/1986 rinnovo concessione
- Concessione Edilizia n.881/R2 del 10/06/1992 variante ed ultimazione dei lavori
- Concessione Edilizia n.881/R2-A del 02/04/1993 variante in corso d'opera

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: l'immobile non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto è onere dell'aggiudicatario produrlo in sede di decreto di trasferimento. Esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Disponibilità: premesso che oggetto del pignoramento è la nuda proprietà, si evidenzia che l'immobile non risulta occupato dall'usufruttuario bensì da altro soggetto sulla base di un contratto di comodato ad uso abitativo recante la data del 29 dicembre 2008.

Note: si precisa che sull'immobile pignorato risulta trascritto in data 30/01/2006 un contratto preliminare di compravendita, così come evidenziato nella perizia cui si rimanda, in riferimento al quale si rende noto che la suddetta trascrizione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645 bis c.3 c.c., ha cessato i propri effetti e pertanto è ex lege inopponibile.

PREZZO BASE D'ASTA: € 56.916,00

OFFERTA MINIMA pari al 75% del prezzo base d'asta: € 42.687,00

Offerta in aumento non inferiore a: € 2.000,00

Custode dell'immobile è il Professionista Delegato Avv. Marina Rosci

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile personalmente o a mezzo di avvocato e, tramite questi, anche per persona da nominare. Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., devono essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Marina Rosci in Teramo alla C.ne Ragusa n.33 entro le ore 13,00 del giorno **11 dicembre 2018**. L'orario di ricevimento è il seguente: dal lunedì al venerdì ore 10 - 13 e 16- 18. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato, previa identificazione, il nome di chi materialmente deposita l'offerta, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, il giorno e l'ora della presentazione dell'offerta.

2) L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, o dei soggetti se più di uno, i quali dovranno tutti sottoscrivere l'offerta con l'indicazione dei diritti che ciascuno intende acquistare. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è un minore, un interdetto o un inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà o la tutela ed andrà allegata la copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce per conto di una società, ne devono essere indicati i dati identificativi, la partita IVA o codice fiscale ed allegato il certificato della Camera di Commercio da cui risultino la costituzione ed i poteri conferiti all'offerente;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ed il numero del lotto;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia;

d) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese del Professionista Delegato, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene;

f) dichiarazione di residenza od elezione di domicilio nel Comune di Teramo, precisandosi che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria.

3) all'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente ed un assegno circolare non trasferibile, oltre ad una fotocopia dello stesso, intestato a " **Avv. Marina Rosci** " per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione.

4) L'offerta, una volta presentata, è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

5) L'esame delle offerte verrà effettuato dal Professionista Delegato nel luogo, giorno ed ora sopra indicati mediante apertura delle buste, alla presenza degli offerenti:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è inferiore al prezzo base ma non inferiore al 75% dello stesso, si procederà ad aggiudicazione se il Professionista Delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- 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.;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta e ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi entro il termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore all'importo sopra indicato quale offerta minima in aumento; l'aggiudicazione avverrà in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

- nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, in 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 d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

6) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, delle spese necessarie per il trasferimento e delle competenze del Professionista Delegato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o entro l'eventuale più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura avente il seguente codice Iban: **IT58Y0538715300000002579665** o con assegno circolare non trasferibile intestato a "**Avv. Marina Rosci**".

7) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di un quinto rispetto a quello di aggiudicazione.

8) In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno con l'importo pari al 10% del prezzo offerto, versato a titolo di cauzione, verrà immediatamente restituito.

9) E' data facoltà all'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, di fare ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tale caso, le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista Delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato come sopra indicato. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento verrà indicato il contratto di finanziamento e l'ordine al conservatore dei registri immobiliari di non eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

10) 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 a titolo di multa.

- O -

ASSEGNAZIONE

Ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione da inviarsi al Professionista Delegato a mezzo pec all'indirizzo sopra indicato

- O -

ULTERIORI DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

- gli oneri tributari, i costi connessi al trasferimento e le spese dell'attività del professionista delegato saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo;

- al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

- l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima verranno pubblicati almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale Vendite Pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.fallimentieaste.it ed il presente avviso verrà pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sulle testate giornalistiche giusta convenzione ripassata con la società Comunic'Arte s.r.l.;

- tutte le attività che, a norma degli artt. 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 presso il proprio studio;

- l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, alla quale si rimanda per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni;
- 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 e le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi della facoltà, di cui al comma 5 dell'art. 41 di detto decreto, di subentrare nel contratto di finanziamento, in caso di richiesta avanzata dal creditore fondiario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi del comma 4 dell'art. 41, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto mutuante 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;
- 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il Professionista Delegato dai relativi adempimenti;
- i costi relativi alla eventuale attività di liberazione iniziata o proseguita successivamente alla emanazione del decreto di trasferimento sono integralmente a carico dell'aggiudicatario;
- i costi tributari e, in generale, tutti i costi connessi al trasferimento sono integralmente a carico dell'aggiudicatario;
- i costi inerenti alla eventuale attività catastale conseguente alla sussistenza di discrasie tra lo stato catastale e quello di fatto sono completamente a carico dell'aggiudicatario;
- si avvisa che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite dal

Professionista Delegato

Teramo, li 25 settembre 2018

Il Professionista Delegato


Marina Rosci