

Avv. Claudia Bonaduce  
Via A. Gramsci n. 14  
64100 Teramo  
Tel. 0861588686 - 0861414214  
Fax 0861232787 Cell. 3392964119  
E-mail: claudia.bonaduce@pec-avvocatiteramo.it  
E-mail: avvclaudiabonaduce@gmail.com

## TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Proc. Esec. Imm. n. 120/2014 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

L'Avv. Claudia Bonaduce delegato - giusta ordinanza dell'11.07.2018 - dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse all'intestata procedura esecutiva immobiliare n. 120/2014 R.G.E.;  
- visto il provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo in data 02.10.2018

### AVVISA

ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e 173 *quater* disp. att. c.p.c. che, il giorno **16 gennaio 2019 alle ore 14:30** presso la sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Teramo alla Via C. Beccaria n. 1, si terrà la

### VENDITA SENZA INCANTO

di quanto segue:

**LOTTO n. 1: diritti di piena proprietà 1/1** su appartamento e box auto, facenti parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Pineto (TE) alla via Cesare De Titta, riportati nel N.C.E.U. del Comune di Pineto (TE) al foglio 20, part. n. 1602 sub 168 - Zona Censuaria 1, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza n. 4,5 vani, Rendita € 348,61 (appartamento) ed al foglio 20, part. n. 1602 sub 440 - Zona Censuaria 1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq., Rendita € 47,72 (box auto).

**Prezzo base d'asta del lotto unico: Euro 94.000,00 (novantaquattromila/00)**

**Offerta minima del lotto unico: Euro 70.500,00 (settantamilacinquecento/00)**

**Rilancio minimo: Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella CTU a firma dell'Arch. Renato Di Pietro, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso ed alla quale si fa espresso rinvio per ciò che attiene, in particolare, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto Arch. Renato Di Pietro (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge n. 47/1985 e successive

modifiche ed integrazioni).

Custode dei beni pignorati è l'Avv. Claudia Bonaduce con studio alla via A. Saliceti n. 1 – S. Nicolò a Tordino (TE), Tel. 0861588686, Fax 0861232787, E-mail: avvclaudiabonaduce@gmail.com, PEC: claudia.bonaduce@pec-avvocatiteramo.it, Cell. 3392964119.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Tutti i giorni (tranne sabato e domenica) dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 16:00 alle ore 19:30, ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio - all'uopo destinato - del professionista delegato Avv. Claudia Bonaduce sito alla via A. Saliceti n. 1 – S. Nicolò a Tordino (TE) a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara una busta chiusa contenente:

- a) l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- b) un assegno circolare non trasferibile all'ordine del Professionista Delegato per un importo in euro non inferiore al decimo del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nonché fotocopia dell'assegno;
- c) fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità. Se l'offerente è cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea o ai Paesi SEE dovrà essere presentata fotocopia del documento di identità in corso di validità unitamente alla fotocopia del permesso di soggiorno, oppure fotocopia del passaporto in corso di validità nella sua interezza.

L'offerta dovrà essere presentata a mezzo domanda - debitamente firmata - scritta in carta legale (cioè con marca da bollo da € 16,00) e dovrà riportare:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale attribuito in Italia, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia e, nel caso di comunione legale dei beni, i dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere inserita nella busta; se il bene sarà intestato a più soggetti l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni sopra indicate e con la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare;
- b) 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;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore *ex art.* 568 c.p.c. a pena di inefficacia dell'offerta (pertanto sarà pari a € 70.500,00);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di tale indicazione si intende che esso sia pari a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- f) 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.

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 alla vendita

nonché la data fissata per l'esame delle offerte e la data e l'ora di presentazione.

Nessun'altra indicazione, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

E' esclusa la rateizzazione del prezzo.

Ai sensi dell'art. 588 e ss. c.p.c., il creditore istante potrà presentare l'istanza di assegnazione, nel termine di 10 giorni prima della data di udienza fissata per la vendita, al professionista delegato a mezzo PEC all'indirizzo [claudia.bonaduce@pec-avvocatiteramo.it](mailto:claudia.bonaduce@pec-avvocatiteramo.it).

## **IDENTIFICAZIONE IMMOBILI**

**Lotto n. 1.:** le unità immobiliari (appartamento e box auto) oggetto di vendita fanno parte di un edificio composto da 4 piani fuori terra (oltre piano interrato), realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto a falde con manto di copertura in guaina bituminosa, dotato di ascensore. L'appartamento (sup. lorda mq. 78 circa – H int. ml. 2,70) distinto dall'int. 42B e ubicato al 2° piano, è composto da un unico vano giorno, utilizzato come soggiorno-pranzo-cucina, un disimpegno che immette alla camera da letto, al locale pluriuso ed al bagno. In difformità dal titolo edilizio rilasciato, parte della zona giorno è stata chiusa con una parete di cartongesso per ricavare una terza camera, priva di areazione e ventilazione naturali. Dalla porta finestra del soggiorno e della camera, si accede all'ampia terrazza (sup. netta mq. 41 circa) esposta verso sud, dotata di un ripostiglio per l'alloggiamento della caldaia e della lavatrice. Il locale pluriuso, utilizzato come camera da letto, presenta una superficie calpestabile di mq. 7 circa e pertanto ai fini del D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i. non è classificabile come "camera singola". L'appartamento si presenta con un buono stato di finitura e di manutenzione.

Il box auto presenta una pavimentazione in battuto di cemento, in continuità con l'adiacente spazio di manovra condominiale e risulta chiuso con basculante metallica ad apertura manuale.

L'area esterna condominiale, circostante il fabbricato, è in parte rivestita con pavimento in materiale ceramico e nella restante parte sistemata con aree verdi (prato, siepi, essenze arboree).

## **STATO DI POSSESSO**

I beni costituenti il **lotto n. 1** sono attualmente occupati da terzi in forza di contratto di locazione sottoscritto il 06.05.2013 con decorrenza 15.05.2013 di durata quadriennale rinnovato per pari durata e, quindi, opponibile alla procedura (prossima scadenza 15.05.2021).

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Si precisa che risultano delle debenze a titolo di oneri condominiali.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

**Lotto n. 1:** secondo il P.R.G. approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 8435 del 28.12.1984, l'area su cui insiste l'intero complesso ricade in zona soggetta a piano di recupero "P.d.R. 2 (Riqualificazione urbana area ex I.R.A.).

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

**Lotto n. 1:** il complesso immobiliare in cui sono ubicati gli immobili costituenti il lotto n. 1 è stato realizzato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- permesso di costruire n. 2843 del 12.08.2005 prot. 11308/05;
- permesso di costruire n. 2843/A del 11.12.2006 prot. n. 11882/06 (variante);
- permesso di costruire n. 2843/B del 08.01.2009 prot. n. 18412/08 (variante).

Il complesso è stato reso abitabile con autorizzazione n. 2843 del 26.02.2009.

Rispetto ai predetti titoli autorizzativi sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un tramezzo in cartongesso per la realizzazione di un vano privo di areazione ed illuminazione naturale. In riferimento alla difformità rilevata il sottoscritto ritiene che possa essere sanata, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01. Pertanto è possibile definire in via approssimativa un costo pari a € 2.000,00 (euro duemila/00) del

quale è stato tenuto conto nell'attribuzione del prezzo di vendita. Sono presenti i certificati relativi alla conformità degli impianti ai sensi della legge 46/90.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

I beni posti in vendita risultano sprovvisti dell'attestato di certificazione energetica. Si fa presente che le spese per dotare l'immobile del certificato APE sono a carico dell'acquirente il quale dovrà consegnarlo al Professionista Delegato.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

L'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base (nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base).

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di un quarto) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

Se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento dal parte del G.E.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo a base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta – sulla base della quale dovrà svolgersi la gara – si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa).

La gara tra gli offerenti, da celebrarsi il 16.01.2019, dovrà svolgersi mediante rilanci verbali; se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Nel caso di offerte di pari valore, laddove però non vi siano rilanci, l'aggiudicazione va fatta a favore di colui che ha depositato l'offerta per primo.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico.

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Nella celebrazione della gara 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. **Il rilancio non potrà essere inferiore al minimo sopra indicato (€ 1.500,00).** Allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà immediatamente restituito l'assegno depositato a titolo di cauzione. L'offerente straniero dovrà conoscere e comprendere la lingua italiana oppure, in caso contrario, intervenire all'asta con un traduttore legale.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero il termine più breve indicato dall'aggiudicatario nell'offerta); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; il pagamento del prezzo potrà avvenire tramite assegno circolare o bonifico.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero il termine più breve indicato nell'offerta) e con le stesse modalità appena descritte l'aggiudicatario dovrà altresì versare le competenze e spese del professionista delegato a carico dell'aggiudicatario i cui importi saranno comunicati dallo stesso professionista dopo l'aggiudicazione.

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 (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: 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.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà eseguita a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero.

Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo.

I costi relativi alla eventuale attività di liberazione iniziata o proseguita successivamente alla emanazione del decreto di trasferimento saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Teramo; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Teramo.

Gli immobili sono gravati da ipoteca iscritta ex D. Lgs. 385/1993.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano le condizioni, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 17 co. 5 e all'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e ss.mm.ii..

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e dell'avviso di vendita.

Il professionista delegato è autorizzato a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.

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

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita, la perizia del CTU e la certificazione ipotecaria/notarile 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) - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/> ovvero chiesti al professionista delegato. Il presente avviso sarà altresì pubblicato per estratto su varie testate giornalistiche.

Tutte le attività che devono essere compiute in Cancelleria davanti al G.E., ovvero dal Cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal professionista delegato Avv. Claudia Bonaduce presso lo studio - all'uopo destinato - del professionista stesso sito alla via A. Saliceti n. 1 - S. Nicolò a Tordino (TE), ove possono essere assunte informazioni circa la presente vendita previo contatto telefonico (tel. 0861588686 - cell. 3392964119).

Teramo, li 04 ottobre 2018

Il professionista delegato

Avv. Claudia Bonaduce

