



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA

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

Proc. Esec. n. 238/2014

G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

Il Dott. Agostino Rizzo con studio in Viale Giuseppe Mazzini n.2 Teramo 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. 238/2014, vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dott. Procaccini del 21/03/2018

AVVISA

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

Il giorno 16/01/2019, dalle ore 15:30, presso la sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Teramo alla Via C. Beccaria n°1, si terrà la:

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene immobile ubicato nel **Comune di Pineto C.da Capitolo** di seguito descritto:

Appartamento al piano primo, costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e tre balconi con annessi due locali magazzino e ripostiglio al piano seminterrato, locali di sgombero e terrazzo al piano secondo sottotetto. Locale al piano terra in corso di ultimazione. Locale garage posto al piano seminterrato.

IDENTIFICATO CATASTALMENTE NEL COMUNE DI PINETO:

Fig. 8, Part. 413, Sub. 11, Categoria F/3 in corso di costruzione;

Fig. 8, Part. 413, Sub. 13, Categoria A/2 cl 3, rendita catastale € 587,47;

Fig. 8, Part. 413, Sub. 15, Categoria C/6 cl 2, rendita catastale € 179,52;

STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato ma in fase di sgombero.

Prezzo base d'asta pari ad euro 152.000,00.

Offerta Minima euro 114.000,00 (pari al 75% del prezzo base d'asta)

Rilancio minimo di € 2.000,00 in caso di gara.

REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente con le planimetrie catastali esistenti, ad eccezione di piccole variazioni di distribuzione interne al Piano Seminterrato.

Il Fabbricato di cui la porzione in esame è parte è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pineto:

- Concessione Edilizia n. 1202 del 17/02/1992 e successiva Variante

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. 4802/94 Pratica 1202/A del 23/10/1996 .

Per quanto è stato possibile accertare sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Variante della Concessione Edilizia n. 1202/1992, relativamente ai piani seminterrato e primo a meno di lievi variazioni di distribuzione interna.

Per quanto attiene il piano terra lo stesso attualmente risulta non ancora ultimato.

Per quanto riguarda il piano secondo/sottotetto, per quanto è stato possibile accertare dovrebbe essere oggetto della Concessione Edilizia in sanatoria Prot. 4802/94 Pratica 1202/A del 23/10/1996, dai grafici rinvenuti non si evince la distribuzione planimetrica.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile, che deve essere prodotto dall'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

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 in Viale Giuseppe Mazzini n.2 Teramo, a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita. 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 della presentazione dell'offerta e l'ora della presentazione dell'offerta.

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 75% del 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 Trib. Teramo Proc. Esec. n. 238/2014, Dott. Rizzo – 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.

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.

1. In caso di unica offerta : se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
2. 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.;
3. In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

4. 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

5. 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.

Per valutare la migliore offerta si terrà conto dell' entità del prezzo offerto, dell' entità della cauzione prestata, del termine indicato per il pagamento. Se ci sono offerte dello stesso valore il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi ha presentato l'offerta per primo.

ASSEGNAZIONE

Ai sensi dell' art. 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 al delegato attraverso pec (agostinorizzo@pec.it).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, NEL TERMINE IMPROROGABILE di 120 giorni con bonifico o con assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva n. 238/14 – Dott. Rizzo 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.

Se il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale, ossia fra il 1° ed il 31 agosto di ogni anno,

il termine per il versamento è fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale.

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.

Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, saranno

a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatari.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura della procedura e a carico 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.

Del presente avviso l'ordinanza di vendita e la perizia del ctu sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c.. Inoltre potranno essere consultati e scaricati dai siti internet www.tribunale.teramo.it - www.fallimentieaste.it - www.astegiudiziarie.it ovvero chiesti al professionista delegato. Il presente avviso, oltre che per affissione presso il portale delle vendite pubbliche, sarà altresì pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della data della vendita, sulle testate giornalistiche "Il Messaggero" o "Il Centro", "Il Resto del Carlino ediz. Ascoli Piceno", "Pescaraffari", "Periscopio".

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Dott. Agostino Rizzo, professionista delegato e custode giudiziario (recapito 3476163781 - mail: agostinorizzo72@gmail.com) disponibile, previo appuntamento da prendersi **con congruo anticipo**, per la visione dell'immobile.

Teramo 10/10/2018

Il delegato

Dott. Agostino Rizzo