

Avv. Maurizio Valentini
Via Patini n. 9
64026 Roseto degli Abruzzi (TE)
Tel. 085/8936080

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato-custode Avv. Maurizio Valentini

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, applicabili *ratione temporis*, al momento della fissazione di nuove vendite;
visto il provvedimento di delega emesso dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 28 novembre 2017 nella procedura esecutiva immobiliare n. **1/2016 R.G.E.**;
considerato che, allo stato, non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà 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 dei debitori indicati nel pignoramento e quelli risultanti 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) degli immobili in calce descritti alle seguenti condizioni:

- **LOTTO UNICO:** il prezzo base della vendita è di **Euro 77.898,79** con offerta minima di Euro 58.424,09;
- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso il domicilio dell'Avv. Maurizio Valentini, sito in San Nicolò a Tordino (Te), Via Palombieri n. 32 (c/o Avv. Gabriella Di Cesare, telefono 0861/232136), **entro le ore 13:00 del giorno 15 gennaio 2019** - **sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta** (che può anche essere persona diversa dall'offerente), **la data della vendita e 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 $\frac{1}{4}$ (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 dei professionisti 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, dell'ordinanza di vendita e dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato ai sottoscritti professionisti delegati 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, nel conto corrente intestato alla procedura vincolato ai provvedimenti del G.E. aperto presso la locale agenzia della B.P.E.R., 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 **16 gennaio 2019 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 1.300/00** (Euro milletrecento/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 prestata, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento;
 - 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;

- 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 far 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.);
- 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 su quella più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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 (con onere quindi per il delegato – o un suo incaricato – che riceve le buste di indicare oltre che la data anche l'orario di ricezione). 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.;
- 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 pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi incumbenti;
- 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, nonché sul sito

www.fallimentieaste.it e sul portale delle vendite pubbliche;

- lo scrivente delegato alla vendita è custode dei beni oggetto di esecuzione;
- il CTU è il **Geom. Vittorio Rolli**, con studio in 64100 Teramo (TE), Via Alberto Pepe n. 6; tel.: 0861.412976; fax 0861.1850311;
- la situazione urbanistico/edilizia dei beni è la seguente:

LOTTO UNICO

Diritti pari alla piena proprietà di appartamento con annessi cantina e garage ubicati a Villa Rosa di Martinsicuro (TE), Via Andrea Delitio n. 2, identificati al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 27, particella 2375, sub 13, zona 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 101 mq, superficie escluse aree scoperte 86 mq, rendita catastale € 426,08, piano 3, int. 10 ed al foglio 27, particella 2375, sub 25, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie catastale totale 19 mq, rendita catastale € 54,85, piano S1 ed al foglio 27, particella 2375, sub 28, zona 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 3 mq., superficie catastale totale 5 mq., rendita catastale € 10,07, piano S1.

Secondo il vigente PRG del Comune di Martinsicuro, l'area su cui è stata costruita la palazzina in cui insistono gli immobili oggetto di stima (foglio 27 mappale 2375), ricade in zona "D": trasformazione a regime ordinario. Il fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 65/2004 del 22/11/2004 e successiva Variante in sanatoria P. di C. n. 65/S/04 del 17/11/2008 ed è stato dichiarato abitabile con Certificato di Agibilità e/o Abitabilità Fab. n. E2D/31 del 25/11/2008. Risultano delle discordanze tra lo stato di fatto, le tavole progettuali (Concessione Edilizia Variante in Sanatoria P. di C. n. 65/S/04 del 17/11/2008) e gli elaborati catastali riguardanti l'appartamento contraddistinto con il sub. 13; il sub. 14 perché ragione di danno all'unità sub. 13 oggetto di procedura ed i BCNC di cui ai sub. 1 e 3. Le difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi all'interno dell'appartamento sub. 13, piccole variazioni delle quote interne di ciascun ambiente; in una minore superficie del vano soggiorno dell'immobile sub. 13 in favore dell'unità contraddistinta con il sub. 14; nell'esistenza di una porta di collegamento tra il sub. 13 ed il sub. 14 che dovrà essere chiusa con idonea tamponatura con costi a carico dell'aggiudicatario; nella diversa ubicazione del portoncino di ingresso all'abitazione sub. 13; nella mancanza di un tramezzo divisorio nel balcone lato nord; nella realizzazione di un pianerottolo più grande al piano 3°, sub. 1 BCNC; nell'occupazione e nella tamponatura di una parte del sopracitato pianerottolo (sub. 1 BCNC) con ampliamento volumetrico dell'immobile contraddistinto con il sub. 14; nell'ampliamento della superficie dell'unità contraddistinta con il sub. 24, avendo occupato parte del corridoio di manovra del sub. 3 BCNC, posto al piano S1; in una minore altezza H = ml. 2,67 dell'appartamento. Le difformità relative all'immobile contraddistinto con il sub. 13 sono sanabili rispetto al D.P.R. 380/2001 e/o condonabili rispetto all'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985. L'altezza interna dell'appartamento, inferiore rispetto a quella minima abitabile, rientra nei limiti di tolleranza del 3% stabiliti dalla L.R. 23/2004, art. 19 bis. Le difformità sono sanabili entro 120 giorni dalla data di acquisto. L'occupazione della superficie del soggiorno del sub. 13 da parte del sub. 14, non essendo sanabile, dovrà essere ripristinata come da progetto approvato.

L'occupazione della superficie e l'ampliamento del pianerottolo sub. 1 BCNC, da parte del sub. 14, come l'occupazione dello spazio di manovra sub. 3 BCNC, da parte del sub. 24, non sono sanabili ed il tutto dovrà essere ripristinato come da progetto approvato e con l'intervento del Condominio "Delitio" di cui gli immobili fanno parte.

I beni sono pervenuti all'esecuzione in forza di atto di compravendita del 16/06/2008, Rep. n. 1338/Racc. n. 1094, trascritto a Teramo il 09/07/2008 al n. 7025 di formalità e successivo lodo arbitrale traslativo n. 1/2011, dichiarato esecutivo dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 26/05/2011 Rep. n. 474, trascritto a Teramo in data 31/05/2011 al n. 5288 di formalità.

I beni sono occupati in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla

procedura, stipulato in data 11.07.2011, registrato a Giulianova l'8.08.2011 al n. 2497, serie 3, con scadenza il 10.07.2020, avente un canone annuale di € 3.600,00.

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 Avv. Maurizio Valentini, con studio in Roseto degli Abruzzi (TE), alla Via Patini n. 9 e domicilio presso in San Nicolò a Tordino (Te), Via Palombieri n. 32 (c/o Avv. Gabriella Di Cesare, telefono 0861/232136), ove possono essere esaminati tutti gli atti e segnatamente la CTU il cui intero contenuto è parte integrante del presente bando.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti pari alla piena proprietà di appartamento con annessi cantina e garage ubicati a Villa Rosa di Martinsicuro (TE), Via Andrea Delitio n. 2.

L'intera palazzina in cui sono inseriti i beni staggiti è formata da un unico corpo di fabbrica residenziale composto dal piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo mansardato, collegati ad un piano primo seminterrato adibito ad autorimessa e locali di deposito (cantine).

Essa è stata realizzata con struttura in cemento armato tamponata con laterizi intonacati, termina con copertura a falde (piano mansardato) con manto in tegola e si presenta, apparentemente, in buono stato di manutenzione.

Dal cancello esistente su via Andrea Delitio n. 2 si accede alla piccola corte ove è ubicato il portone di ingresso all'androne condominiale da cui, usufruendo dell'ascensore o dell'ampia scala interna, si può salire al terzo piano oppure scendere al piano primo seminterrato.

L'abitazione è composta da un ingresso soggiorno, una cucina, un disimpegno, due bagni, una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale e tre balconi di cui due spaziosi. Il locale ad uso garage consiste in un ampio vano con accesso carrabile dal sub. 3 BCNC ed è collegato con una porta interna al sub. 1 BCNC (corridoio). La cantina è formata da un piccolo vano, senza finestra, con accesso da una porta interna al sub. 1 BCNC (corridoio). L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e finitura. Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri e persiane oscuranti. Il portoncino blindato di ingresso è rivestito con pannellatura in legno. Le porte interne sono ad anta in legno, del tipo tamburato. La pavimentazione della zona notte è in parquet con battiscopa in legno; della zona giorno è in ceramica con battiscopa in ceramica. Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate con tinta lavabile. Il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica ed i sanitari sono anch'essi in ceramica. L'impianto elettrico, conforme all'epoca della costruzione, presenta un numero adeguato di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce ma non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

I beni sono ricompresi nel Condominio "Delitio" e gli oneri condominiali saranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 delle disp. att. C.c.

La superficie commerciale complessiva (comprensiva degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con le altre proprietà nonché del 25% della

superficie del balcone) è pari a 119,79 mq. ed è così suddivisa:

abitazione	mq. 87,07
balconi	mq. 25,09
cantina	mq. 1,18
garage	mq. 5,09

I beni sono occupati in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura, stipulato in data 11.07.2011, registrato a Giulianova l'8.08.2011 al n. 2497, serie 3, con scadenza il 10.07.2020, avente un canone annuale di € 3.600,00.

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.

Il presente avviso di vendita sostituisce integralmente quello del 12.10.2018.

Roseto degli Abruzzi (TE), il 22 ottobre 2018


Il professionista delegato e custode
Avv. Maurizio Valentini