



TRIBUNALE DI TERAMO

Esecuzione Immobiliare N° 15/2013

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Edoardo Lupi 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° 15/2013;

Vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. dell'8.3.2014 e successive, vista altresì l'ordinanza del 29.04.2018; vista la Legge n. 132/2015 di conversione del D.L. n.83/2015;

AVVISA

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

Il giorno 16 gennaio 2019, dalle 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 LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su locale commerciale sito in Comune di Martinsicuro (TE) - Via Ticino, riportato al C.F. del Comune di Martinsicuro – Foglio 6, Particella 455, Sub. 43.

Trattasi di locale ad uso commerciale posto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione, composto da tre vani, di cui uno principale avente una superficie utile di mq. 72,95 circa, uno di mq. 12,37 circa, privo di finestre o luci che danno sull'esterno, ed infine un altro di mq. 39,02 circa, dotato di servizi quali un Wc per disabili di mq. 3,61 circa con accesso sul vano principale, un anti-wc di mq. 2,13 adiacente ad un Wc. di mq. 1,32 circa; infine vi è un ripostiglio di mq. 1,65 circa. La distribuzione interna risulta non conforme quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio rilasciato ed all'esterno presenta un portico esclusivo in parte chiuso con una veranda realizzata senza titolo edilizio ed in parte aperto. La parte chiusa del portico sviluppa una superficie utile di mq. 32,35 circa mentre la parte aperta sviluppa una superficie utile di mq. 6,84 circa. Ai fini della stima è stato considerato il portico nella sua interezza senza tener conto della veranda in quanto realizzata in assenza di titolo edilizio, e soggetta a sanzione amministrativa e/o demolizione. L'altezza del locale risulta pari a 3,00 mt. circa.

Situazione Urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente nel comune di Martinsicuro (TE) l'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima ricade in Zona B1" Zone residenziali di completamento B1"; detta zona urbanistica viene normata dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del suddetto P.R.G.

Situazione Edilizia: Per quanto è stato possibile accertare presso l'Area III - Urbanistica e Demanio Marittimo del Comune di Martinsicuro (TE), il fabbricato nel quale è ubicato il bene in procedura è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1034 del 05/05/1982 relativa alla "Costruzione di n° 3 fabbricati di civile abitazione con strada di urbanizzazione nelle adiacenze della via Piave

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1034/B del 02/05/1985 relativa alla "Variante alle palazzine "A" e "C" autorizzate con concessione edilizia n° 1034 del 05.05.1982 - PROROGA.";
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1034/R del 07/07/1987 relativa alla "Costruzione di n° 3 fabbricati di civile abitazione con strada di urbanizzazione -ad/ze via Piave - RINNOVO concessione limitatamente ai fabbricati "B" e "C".";
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1034/D del 03/11/1987 relativa alla "Variante al fabbricato di civile abitazione "C" autorizzato con concessione edilizia n° 1034 del 5/5/1982 e successive varianti."

Inoltre il 16/02/1990 con protocollo n. 271 è stato depositato presso il Servizio del Genio Civile di Teramo il Collaudo Statico "delle strutture portanti di un fabbricato di civile abitazione sito in Martinsicuro (TE) alla via Piave - fabbricato C" redatto in data 23/12/1989.

Infine in data 13/10/1990 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità e/o Agibilità.

Il bene oggetto di stima risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Per quanto concerne la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici assentiti con la Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1034/D del 03/11/1987 (ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Martinsicuro (TE) esistono delle difformità di seguito riportate:

- a) chiusura di parte del portico con conseguente aumento di cubatura mediante la realizzazione di una veranda costituita da infissi in alluminio e pareti in cartongesso; senza titolo edilizio.
- b) costruzione di tramezzature con distribuzione interna diversa da quella assentita; dette difformità potranno essere sanate a carico e a spese dell'eventuale aggiudicatario ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

E' presente il regolamento di condominio trascritto in data 02.10.2003 al n°10296 di formalità.

Il bene è attualmente libero.

PREZZO BASE D'ASTA Euro € 50.160,00

Offerta Minima € 37.620,00 (75% del prezzo base d'asta)

Rilancio minimo in caso di gara € 2.000,00

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;
- 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 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;
- nella busta chiusa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Teramo Esec. Imm.re 15/2013 - Avv. Edoardo Lupi" – per un importo pari al 30% 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. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
3. 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.;
4. 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;
5. 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
6. 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 (edoardo.lupi@pec-avvocatiteramo.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 a "Trib. Teramo Esec. Imm.re 15/2013 - Avv. Edoardo Lupi" 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.

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 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

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.

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

Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, saranno a cura del professionista delegato e a spese 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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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.

Ai sensi dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., l'aggiudicatario dovrà sostenere le spese condominiali relative all'anno in corso rispetto all'emissione del decreto di trasferimento e quelle dell'anno precedente.

O

Del presente avviso l'ordinanza di vendita e la perizia del ctu sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c.. e con pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> e presso i siti internet www.fallimentieaste.it - www.astegiudiziarie.it ovvero chiesti al professionista delegato.

Il presente avviso 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 dall'Avv. Edoardo Lupi, professionista delegato e custode giudiziario (mail: lupi@diellelex.it) disponibile, previo appuntamento da prendersi con congruo anticipo, per la visione dell'immobile.

Teramo, 24 ottobre 2018 Il delegato

Avv. Edoardo Lupi