



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

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

Procedura Esecutiva n. **186/2017**

G.E. Dott. Giovanni Cirillo

L'avv. Matteo Flamminj, con studio in Teramo (TE), alla Via della Banca, n. 3, 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. 186/2017;

Vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dott. Marco Procaccini in data 11.07.2018,

AVVISA

ai sensi degli art. 571 c.p.c. e 173 quater disp. att. c.p.c. che il giorno **22 maggio 2019**, alle ore **15.00** e seguenti, presso la sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Teramo, alla Via C. Beccaria, n. 1, si terrà la:

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente lotto facente parte del complesso immobiliare oggetto della procedura in epigrafe secondo le modalità di seguito descritte:

Lotto n.2:

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento posto al Piano Primo, con relative pertinenze e annessi, facenti parte di un edificio di più ampie dimensioni sito in Via Cortina, n. 2, angolo Lungomare Guglielmo Marconi, nel Comune di Alba Adriatica (TE);

identificazione al Catasto Fabbricati Fg. 10, p.lla 1322 Sub. 204 (ex Sub. 4), categoria A/2, Cl. 2^, Consistenza vani 5,5, Sup. Catastale 122 mq, R.C. 539,70.

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali. I beni sono soggetti a rate condominiali.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 148.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta Euro 111.000,00

Custode dell'immobile pignorato è il professionista delegato Avv. Matteo Flamminj, tel. 0861/250605, fax 0861/1991159, mail: matteo.flamminj@tiscali.it; pec: matteo.flamminj@pec-avvocatiteramo.it;

STATO DI POSSESSO

L'immobile di cui al lotto n. 2 risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito non opponibile alla procedura esecutiva.

È già stato emesso dal G.E. ordine di liberazione.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussistono difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto; si rinvia comunque alla perizia del C.T.U..

L'immobile di cui al lotto n. 2 è stato interessato in data 28.06.2018 da variazione della destinazione catastale da negozio (Cat. C/1) ad abitazione (Cat. A/2) come è risultato

da visura storica per immobile presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Teramo – Servizi Catastali eseguita in data 28.08.2018.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

Come risulta dall'elaborato peritale, l'edificio di cui fanno parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli: 1) Concessione di costruzione n. 1126 del 14 luglio 1978 rilasciata dal Comune di Alba Adriatica per la costruzione di un centro residenziale in Viale G. Marconi; 2) Concessione di costruzione n. 458 del 29 ottobre 1980 rilasciata dal Comune di Alba Adriatica per variante interna in corso d'opera, alla costruzione dell'edificio ad uso residenziale, con albergo, casa-albergo ed attrezzature ricettive; 3) Concessione di costruzione n. 711 del 14 marzo 1983 rilasciata dal Comune di Alba Adriatica per variante interna all'edificio in Viale G. Marconi; 4) Autorizzazione di abitabilità di negozi, appartamenti, oltre accessori e bar-ristorante rilasciata dal Comune di Alba Adriatica in data 16 marzo 1983; 5) Autorizzazione di Agibilità di ripostigli e garages rilasciata dal Comune di Alba Adriatica in data 15 ottobre 1985.

Come risulta dall'elaborato peritale, l'immobile di cui al lotto n. 2 è stato interessato altresì da: 1) Denuncia di inizio attività edilizia n. 1/10 al Comune di Alba Adriatica per la suddivisione del negozio, l'aggiunta di un servizio igienico privato e la creazione di una loggia espositiva; 2) Domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità riguardante la suddetta D.I.A. che ha avuto esito negativo per carenza di documentazione.

Dalla documentazione versata in atti dal debitore l'immobile di cui al lotto n. 2 è stato interessato altresì da: 3) Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 14.06.2016 avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso del locale da uffici e commercio ad abitazione, successivamente dichiarato all'Agenzia delle Entrate, per la variazione nel Catasto Fabbricati.

L'immobile di cui al lotto n. 2 non risulta agibile. La situazione edilizia è da regolarizzare. L'appartamento necessita di lavori di demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi dato che occupano spazi di una ditta limitrofa non eseguita e dividono di fatto l'immobile in due unità abitative.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica del bene in vendita. Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale avrà la facoltà di consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI.

Non sussiste nessuna dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, degli impianti termici e degli impianti idrici.

Modalità 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 depositate in busta chiusa presso l'ufficio all'uopo destinato sito in Teramo, alla Via della Banca, n. 3, a pena di inefficacia, entro

e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente la vendita, previo appuntamento telefonico al n. 0861/250605 o al n. 348/3667676.

Sulla busta verrà annotato, a cura del ricevente, unicamente il nome di chi materialmente deposita la busta, il nome del Professionista Delegato, nonché la data di udienza fissata per l'esame delle offerte **e l'ora e la data di ricezione dell'offerta.**

Nessuna altra indicazione, né il numero della procedura, né il bene per cui è presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

- ❖ L'offerta (con marca da bollo da € 16,00) dovrà riportare le complete generalità dell'offerente: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto che sottoscrive l'offerta);
- ❖ Se l'offerente è persona coniugata, dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia (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 c.c.); se l'offerente è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- ❖ In caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'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, la partita IVA, il codice fiscale, i dati completi del rappresentante legale ed allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti i poteri conferiti all'offerente in udienza, in corso di validità;
- ❖ All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità, che l'offerente dovrà presentare in originale, il giorno dell'asta;
- ❖ L'offerta dovrà contenere: la descrizione anche sommaria del bene per il quale è proposta l'offerta o l'indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è individuato nell'ordinanza di vendita; l'indicazione del prezzo offerto (in cifre e in lettere), **che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto al prezzo base indicato**, il tempo e le modalità di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- ❖ All'offerta dovrà essere allegato, includendolo in originale nella busta chiusa, **un assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato, "Avv. Matteo Flamminj – Esec n. 186/2017"** (si faccia particolare attenzione nell'indicazione del cognome del professionista delegato), **per un importo pari al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato.
- ❖ L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo a base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

Condizioni della VENDITA SENZA INCANTO

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 nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza fissata, per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte ed a partecipare all'eventuale gara di cui ai seguenti punti.

In caso di unica offerta, si applicherà l'art. 572 c.p.c.; se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo sia inferiore al prezzo di vendita in misura non superiore di un quarto, 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..

Nel caso di più offerte valide si procederà, in ogni caso, alla gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con aggiudicazione 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, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta, come da annotazione apposta sulla stessa da ricevente. 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..

Nella celebrazione della gara prevista dall'art. 573 c.p.c. il delegato chiederà a tutti i partecipanti di aderire oralmente alla gara sull'offerta più alta assegnando un termine di un minuto per il rilancio sulla precedente offerta. Il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00.

Si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente anche in caso di assenza dello stesso ovvero alla gara tra più offerenti, anche in assenza di uno o più offerenti.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

A norma dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare al Professionista Delegato, istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. al seguente indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC): matteo.flamminj@pec-avvocatiteramo.it.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che verrà comunicato dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine perentorio per il versamento definitivo del prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione;** 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, e 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 a titolo di cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del comma 2 dell'art. 587 c.p.c..

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita, che si perfeziona nel momento dell'emissione 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 e azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o risoluzione 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. I costi di cancellazione delle formalità restano a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

I costi inerenti alla eventuale attività catastale, conseguente alla sussistenza di discrasie tra lo stato di fatto catastale e quello di fatto, restano a integrale carico e cura dell'aggiudicatario.

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

Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario e saranno effettuate a cura del professionista delegato.

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

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la perizia dell'esperto potranno essere consultati e scaricati dai siti internet www.tribunale.teramo.it – www.fallimentieaste.it – www.astegiudiziarie.it

Il presente avviso, oltre ad essere inserito nel portale del Ministero della Giustizia in area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" e sul sito internet di "AsteGiudiziarie Inlinea S.p.A" www.astegiudiziarie.it e della società Comunic'Arte s.r.l., www.fallimentieaste.it sarà pubblicato per estratto almeno 45 giorni prima dalla data della vendita, sulle testate giornalistiche "Il Centro", "Il Messaggero (Abruzzo)", "Tuttoaffari", "Pescaraffari", "Periscopio".

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato - custode (recapito tel. 0861/250605 – 348/3667676), previo appuntamento, per la visione dell'immobile.

Teramo, 1 marzo 2019

Il Professionista Delegato
Avv. Matteo Flamminj

Firmato digitalmente da: Matteo
Flamminj
Luogo: Teramo
Data: 01/03/2019 13:29:08