

TRIBUNALE DI TERAMO
Proc. Es. Imm. n. 200/2017
G.E.: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Roberta Cimini, con studio in Corropoli (TE) in Viale Gran Sasso n. 1, attesa l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ninetta D'Ignazio, in data 19.12.2018, con la quale ha disposto la vendita del lotto unico dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 200/2017 e ha delegato le relative incombenze al sottoscritto procuratore,

AVVISA

che il giorno **15.05.2019 ore 16,00** nell'aula delle vendite presso il Tribunale di Teramo, dinanzi a sé, avrà luogo la vendita senza incanto del lotto unico così come indicato nella procedura, precisamente:

Lotto unico: piena proprietà su ampia porzione di villino con giardino ubicato nel Comune di Mosciano S. Angelo (TE) in Contrada Selva Piana Via S. Mattarella – Distinto al catasto del predetto comune al Foglio 50 Part. 309 sub 1 ricadente in zona B3 – Completamento e normata dall'art. 34 delle N.T.A.

Trattasi di porzione di unità immobiliare della superficie convenzionale di mq 297,54 che comprende l'intero piano terra-rialzato, parte del seminterrato e il locale di sgombero posto al piano sottotetto, come da consulenza tecnica a firma dell'Arch. Di Pietro Renato, il cui contenuto è da intendersi parte integrante del presente avviso. Il piano rialzato è adibito a zona giorno e zona notte. La prima è costituita da soggiorno, saletta, cucina e disimpegno dal quale si accede al bagno e ad un ripostiglio, mentre la seconda, a cui si accede mediante scala interna rialzata, comprende un disimpegno con accesso a tre camere da letto, un ripostiglio, due bagni di cui uno dotato di antibagno. Due camere da letto hanno accesso ad un balcone. Attraverso una scala esterna, aperta, si accede al locale posto nel sottotetto attualmente allo stato rustico. Nel piano seminterrato è posta la taverna, una parte della quale rappresenta unità immobiliare distinta dall'altra (sub 2 della medesima particella) e non è oggetto di vendita. La parte esterna, comune alle due unità, è adibita a giardino con piscina. Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

La vendita, che si perfezionerà nel momento dell'emissione del decreto di trasferimento, avverrà a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e servitù attive e passive

STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dall'esecutato che, giusta ordinanza del G.E., Dott.ssa Ninetta D'Ignazio datata 19.12.2018, dovrà liberarlo anche dalle cose mobili di sua proprietà entro il 25.02.2019

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato sulla base della Concessione edilizia n. 2069 del 12.02.1987, Concessione edilizia n. 3406 del 15.06.1992 e Concessione edilizia n. 3768 del 19.03.1994

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non sussiste alcuna documentazione sulla certificazione energetica dell'immobile in vendita. L'aggiudicatario dovrà produrlo prima del decreto di trasferimento, a sua cura e spese

Dall'elaborato peritale a firma dell'Arch. Di Pietro Renato, inoltre, si evince che:

- le due unità immobiliari non sono divise, per cui l'aggiudicatario dovrà realizzare a propria cura e spese il divisorio in muratura per separarle materialmente, nonché provvedere alla divisione delle utenze;
- non è possibile stabilire i costi per l'adeguamento degli impianti non a norma, comportando, ciò, un'ispezione dell'intera rete impiantistica e, pertanto, l'aggiudicatario rinuncerà irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti alla normativa vigente;
- a causa della presenza di siepi, in sede di sopralluogo, il tecnico non è riuscito ad effettuare una ricognizione dei confini, per cui eventuali riconfinamenti sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- risultano alcune lievi modifiche all'interno dell'immobile rispetto alla planimetria catastale che, pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere ad aggiornare a propria cura e spese;
- nell'area adibita a giardino è presente un piccolo manufatto in legno, a servizio della piscina, non autorizzato, che l'aggiudicatario, se possibile, sarà tenuto a regolarizzare a propria cura e spese;
- non è stato rinvenuto il certificato di agibilità dell'edificio, che l'aggiudicatario sarà tenuto a richiedere a propria cura e spese.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 250.000,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE per partecipare all'asta: Euro 187.500,00
(somma pari al 75% del prezzo base sopra indicato)

RILANCIO MINIMO in caso di asta: Euro 3.000,00

La sottoscritta, **Avv. Roberta Cimini**, è custode del bene immobile oggetto di vendita tel. e fax 0861 82336 cell. 328 1791700 email: rob.cim@libero.it pec: cimini.roberta@pec-avvocatiteramo.it pertanto, previo appuntamento telefonico, sarà disponibile per la visione dell'immobile.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 cpc. chiunque, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge, può presentare offerta di acquisto del bene immobile pignorato, personalmente o a mezzo di legale munito di procura speciale autenticata da un Notaio, **presso lo studio del professionista delegato, Avv. Roberta Cimini, sito in Corropoli in Viale Gran Sasso n. 1 il lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 16 alle ore 20,00 entro e non oltre il 15.05.2019 ore 12,00.**

Sulla busta chiusa contenente l'offerta non dovrà essere apposto alcun segno, grafia, o indicazione. All'atto del ricevimento, sarà il sottoscritto professionista delegato ad annotare sulla medesima busta il nome di chi provvede materialmente al deposito, previa identificazione, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora di ricezione dell'offerta.

L'offerta, ai sensi dell'art. 571 cpc., è irrevocabile, salvo che:

- il professionista delegato ordini l'incanto;

-siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta da presentare con marca da bollo di Euro 16,00, dovrà contenere:

a) il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico. I procuratori legali sono ammessi a presentare offerta per persona da nominare **L'intestazione dell'immobile avverrà in capo al soggetto che ha sottoscritto l'offerta, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso.**

- Se il bene andrà intestato a più soggetti, ciascuno di essi deve sottoscrivere l'offerta, precisando i rispettivi diritti che intendono acquistare.
- Se l'offerente è coniugato deve specificare il regime patrimoniale con l'altro coniuge, di cui dovranno essere rese note le generalità in caso di comunione legale dei beni. Per escludere l'acquisto del bene dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza di verifica delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.
- Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- Se l'offerta viene fatta in nome e per conto di una persona giuridica, oltre all'indicazione dei dati relativi alla società/ente, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese della CCIAA in corso di validità da cui risulti anche i poteri conferiti all'offerente;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base;

d) l'indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo, degli oneri tributari, delle spese e competenze del professionista delegato che, in ogni caso, non può essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione del bene immobile;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

All'offerta dovranno essere allegati:

1) fotocopia del documento di identità dell'offerente, da presentare in originale il giorno fissato per la vendita;

2) un assegno circolare intestato a Avv. Roberta Cimini Tribunale di Teramo – Procedura Esecutiva n. 200/2017 R.G. per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento della somma a saldo.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 588 cpc., nel termine di dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 cpc. Le buste saranno aperte il giorno 15.05.2019 ore 16,00 alla presenza degli offerenti e delle parti, se intervenuti.

- A norma dell'art. 572 cpc., se l'offerta è pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la medesima offerta è senz'altro accolta
- Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista 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 cpc.

- Se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione il professionista delegato provvede su di esse ai sensi dell'art. 590 cpc., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione
- Se non vi sono domande di assegnazione o se il professionista delegato decide di non accoglierle, lo stesso può disporre amministrazione giudiziale o incanto, quest'ultimo ove ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 cpc.
- In alternativa all'ipotesi di cui al precedente punto, il delegato assegna nuovo termine compreso tra sessanta e novanta giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 571 cpc. con prezzo fissato in misura inferiore al precedente del 20%
- Se anche il secondo tentativo di vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato assegna il bene immobile al creditore richiedente, fissando il termine per l'eventuale conguaglio, applicando, poi, l'art. 590, comma 2, cpc.
- Se non vi sono domande di assegnazione si passa al terzo tentativo di vendita senza incanto a prezzo ribassato nella misura del 15%. Eventualmente, in caso di diserzione di tale tentativo, in assenza di domande di assegnazione, si può procedere al quarto tentativo di vendita senza incanto a prezzo ribassato del 10%
- Se vi sono più offerte, ai sensi dell'art. 573 cpc., il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. A tal fine si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento. La gara, da celebrarsi il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione dell'offerta, si svolgerà mediante rilanci verbali
- Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc. e l'offerta più alta o presentata per prima è inferiore al prezzo base dell'immobile, il delegato professionista procede all'assegnazione
- Se non vi sono rilanci, in caso di offerte di pari valore, si aggiudica l'immobile colui che ha depositato l'offerta per primo

L'aggiudicatario dell'immobile deve versare il saldo del prezzo (prezzo di aggiudicazione dedotta la somma già versata a titolo di cauzione) nel termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (o, se più breve, entro il termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) mediante assegno circolare o accredito sul conto corrente della procedura. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita, in tal caso dovrà darne 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.

Unitamente al prezzo, sono a carico dell'aggiudicatario i costi tributari e, in generale, tutti i costi connessi al trasferimento (es.: se successivamente al pignoramento i beni vincolati abbiano subito una variazione quantitativa, se successivamente al pignoramento del terreno sia stato realizzato un fabbricato o se già al momento del pignoramento del terreno ci sia un fabbricato non autonomamente accatastato); i costi di cancellazione delle formalità, per i cui adempimenti, l'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato, i costi relativi all'eventuale attività di liberazione

iniziata o proseguita successivamente al decreto di trasferimento; i costi per eventuale attività catastale in seguito alla presenza di discrasie tra lo stato catastale e lo stato di fatto, attività eseguita a cura dell'aggiudicatario. A tal proposito gli oneri tributari, le spese della procedura e le spese e competenze del professionista delegato, poste a carico dell'aggiudicatario, gli verranno tempestivamente comunicati dal professionista delegato in modo che possa rispettare il termine fissato per il pagamento.

A norma dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine di centoventi giorni l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuto pagamento a saldo.

La vendita 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 dall'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 non verrà depositato il prezzo comprensivo di oneri tributari, spese della procedura e spese e competenze del professionista delegato entro il termine stabilito, ci sarà un nuovo tentativo di vendita senza incanto con lo stesso prezzo base del tentativo precedente e il giudice pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

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

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

Si avverte che maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Teramo e dal sottoscritto professionista delegato

PUBBLICITA'

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e l'elaborato peritale con i relativi allegati saranno inseriti nel Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.fallimentieaste.it Il presente avviso, inoltre, sarà pubblicato per estratto su diversi giornali a cura della società Comunic'Arte Srl., come da convenzione con il Tribunale di Teramo.

Corropoli 19.02.2019

Il professionista delegato

Avv. Roberta Cimini

Roberta Cimini