



TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c.
Procedura Esecutiva n. 290/2012
G.E. Dr.ssa Ninetta D'Ignazio

Il Dr. Giancarlo Di Pasquale con studio in Roseto degli Abruzzi (TE), Via Scipione l'Africano n. 1, 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. 290/2012 R.G.E., vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dr. Marco Procaccini del 13/07/2016, vista la Legge n. 132/2015 di conversione del D.L. n. 83/2015, visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c., viste le disposizioni del G.E di Novembre 2015, vista l'ordinanza di prosecuzione delle attività di delega emessa dal G.E. in data 25/10/2017, vista la nuova autorizzazione emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo del 05/12/2018 nella quale la dott.ssa Ninetta D'Ignazio ha disposto la proroga delle attività di delega

AVVISA

Ai sensi degli art. 571 c.p.c. e 173 quater disp.att. c.p.c. che,
il giorno 15 maggio 2019, dalle ore 15:00 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 di un appartamento al piano secondo di un fabbricato residenziale con relative aree pertinenziali e condominiali, sito nel Comune di Martinsicuro (TE), alla via Luigi Galvani Villa Rosa di Martinsicuro, composto da un soggiorno/ingresso, una cucina, due camere, un bagno, da un garage al piano terra con relative aree pertinenziali e condominiali. Identificati al Catasto Fabbricati del detto Comune, al foglio 27, particella 2473 sub. 13, Cat. A/2, vani 5, rendita catastale € 374,43, al foglio 27, particella 2473 sub. 7, Cat. C/6, mq. 19, rendita catastale € 57,89;

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO: Euro 90.000,00 (novantamila/00)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: Euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00)

Rilancio minimo: Euro 6.000,00 (seimila/00)

L'intero lotto è gravato dalla trascrizione di decreto di sequestro preventivo per equivalente ai sensi dell'art. 321 c.p.p. in corso di giudizio.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di consulenza tecnica del CTU, Ing. Calabrese Francesco, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso. Custode dei beni pignorati è il Dott. Giancarlo Di Pasquale tel/fax 085.8930488-347.5700511

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

Appartamento al piano secondo di un fabbricato residenziale con relative aree pertinenziali e condominiali, sito nel Comune di Martinsicuro (TE), alla via Luigi Galliani Villa Rosa di Martinsicuro, composto da un soggiorno/ingresso, una cucina, due camere, un bagno, e da un garage al piano terra con relative aree pertinenziali e condominiali, il tutto mai abitato e/o utilizzato da quando è stato ultimato il fabbricato.

STATO DI POSSESSO

L'immobile attualmente non risulta occupato da persone e/o cose.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso edilizio su cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento è individuato nel vigente PRG del Comune di Martinsicuro (TE) in Zona residenziale di Completamento B 2.

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.

L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato su cui è inserito l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito secondo il Permesso di Costruire n. 05/2007 del 20.03.2007 "Costruzione di fabbricato di civile abitazione, previa demolizione dell'esistente, in Villa Rosa – Via Galvani" e variante in corso d'opera del 04/09/2009 lieve modifiche alla sagoma (senza incremento volumetrico), modifiche interne ed esterne.

E' stato rilasciato il certificato di agibilità in data 10.11.2010 vista la domanda, prot. N. 27870 del 25.10.10. Il fabbricato è regolarmente accatastato e c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non sussiste, nessuna documentazione sulla certificazione energetica del fabbricato. Si fa presente che le spese per dotare l'immobile del certificato APE, sono a carico dell'acquirente e lo stesso dovrà essere consegnato al professionista delegato, prima della registrazione del Decreto di Trasferimento all'Agenzia delle Entrate.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli e/o servitù. I beni sono soggetti a rate condominiali arretrate.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. 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.
2. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate (previo contatto telefonico al n. 347.5700511 ovvero al n. 085.8930488) in busta chiusa presso lo studio, all'uopo destinato, del professionista delegato Dott. Giancarlo Di Pasquale, in Roseto degli Abruzzi alla Via Scipione L'Africano n. 1, a pena di inefficacia, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 14 maggio 2019.**
3. Sulla busta il professionista delegato riceverà 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.
4. L'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma c.p.c., è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, salvo che:
 - a) il professionista delegato disponga l'incanto;
 - b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
5. L'offerta dovrà essere presentata a mezzo domanda scritta in carta legale (cioè con marca da bollo da Euro 16,00) e dovrà contenere:
 - le generalità dell'offerente: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, 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, interdetto, inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la patria potestà o la tutela 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;
 - in caso di partecipazione del procuratore questi dovrà essere munito di procura speciale autenticata dal notaio;
 - una fotocopia del documento di identità, che l'offerente dovrà portare con sé, 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 esclusione;

- il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese, conseguenti alla vendita, non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di tale indicazione si intende che esso sia pari a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita, delle disposizioni del G.E. del Tribunale di Teramo del novembre 2015 e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.
- Se l'offerente è un cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea o ai Paesi SEE e non è in possesso di permesso di soggiorno: l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili tra l'Italia e il suo paese di cittadinanza, nonché i riferimenti normativi del relativo trattato o Convenzione Internazionale.
- **All'offerta dovrà essere allegato, includendolo nella busta chiusa, un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura Esecutiva Immobiliare 290/2012 Tribunale di Teramo" , per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato, nonché fotocopia dell'assegno.**

6. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

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, e ciò anche in caso di unico offerente.

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; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **rilancio minimo suindicato**.
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 l'assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c..
6. Agli offerenti non aggiudicatari verrà immediatamente restituito l'assegno depositato a titolo di cauzione.

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 professionista delegato attraverso pec (giancarlo.dipasquale@pec.commercialisti.it).

AGGIUDICAZIONE

1. **In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, nel termine improrogabile di 120 giorni con uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al delegato Dott. Giancarlo Di Pasquale ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e vincolato ai provvedimenti del G.E. aperto presso la locale agenzia della BPER, salvo quanto eventualmente disposto in ossequio all'art. 41 D.Lgs. n. 385/93.** Nel medesimo termine l'aggiudicatario, in caso di opzione per il versamento del saldo mediante bonifico bancario, dovrà consegnare al professionista delegato, ricevuta dell'avvenuta operazione. **Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere pagati gli oneri tributari inerenti il trasferimento e le competenze e spese del professionista delegato a carico dell'aggiudicatario (determinate ai sensi del D.M. 227/2015), i cui importi saranno comunicati dallo stesso professionista dopo l'aggiudicazione.**
2. A norma dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata, inferiore al versamento a saldo, sarà imputata precedentemente alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.
3. Gli importi eventualmente dovuti al creditore fondiario, a norma dell'art. 41 d.lgs. 01/09/1993 n. 385, saranno versati direttamente a quest'ultimo, nel termine previsto dal suddetto d.lgs. 01/09/1993 n. 385, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c., previa precisazione dell'importo del credito da effettuarsi, a cura dell'Istituto, mediante deposito in cancelleria di un dettagliato conteggio entro 10 giorni dall'aggiudicazione.
4. 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.
5. 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..

6. 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.

7. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano le condizioni, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380 del 06/06/2001, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria.

8. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, 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 di sicurezza, che l'attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. L'attestato di prestazione energetica dovrà essere reso disponibile prima del decreto di trasferimento.

9. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Le spese di registrazione del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, i relativi adempimenti saranno effettuati dal professionista delegato.

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

11. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

12. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata salvo espresso esonero a cura del custode giudiziario.

13. 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.

14. 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, ovvero dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato **Dott. Giancarlo Di Pasquale, con studio in Roseto degli Abruzzi alla via Scipione l'Africano n. 1, Tel. 347.5700511 - 085.8930488 - Fax 085.8930488, e-mail: giancarlodipasquale@hotmail.com, e-mail certificata: giancarlo.dipasquale@pec.commercialisti.it.**

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la perizia del Consulente Tecnico d'Ufficio sono pubblicati nei siti internet - www.fallimentieaste.it - www.astegiuiziariarie.it. Il presente avviso oltre che pubblicato sul portale delle vendite pubbliche sarà altresì pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della data della vendita, sulle testate giornalistiche locali indicate nella convenzione del tribunale.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Dott. Giancarlo Di Pasquale, professionista delegato e custode giudiziario, disponibile, previo appuntamento, da prendersi con congruo anticipo, per la visita dell'immobile.

Roseto degli Abruzzi, 01/03/2019

Il professionista delegato
Dott. Giancarlo Di Pasquale

