

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

P.E. n. 41/2016

G.E. Dott. Giovanni CIRILLO
P.D. e C. Dott. Pierluigi R. ANTENUCCI

Il Dott. Pierluigi R. Antenucci, con studio in Teramo, al viale della Resistenza n. 22/B, nella qualità di Professionista 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 immobiliare n. 41/2016 R.G.; vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. in data 15/02/2019

AVVISA

ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e 173 quater disp. att. c.p.c. che **il giorno 22 maggio 2019 alle ore 16:00** 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 Lotto Unico

- **prezzo base della vendita € 88.000,00 (Euro ottantottomila/00)**
- **offerta minima pari al 75% del prezzo base Euro 66.000,00;**
- **il rilancio minimo in caso di gara, sarà stabilito dal professionista delegato e non potrà essere inferiore ad € 1.500,00.**

La vendita avviene in regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto.

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto Unico - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via D. Alighieri n. 47, palazzina 6 interno 8,

diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Comune di Silvi (TE) alla via Dante Alighieri n. 47, palazzina 6 interno 8, distinto al NCEU del Comune di Silvi al foglio 17, particella 903, subalterni

- **16, piano 1-2, z.c. 1, cat. A/2 classe 2, metri quadrati 78, consistenza vani 4,5,**



Rendita Catastale Euro 395,09;

- 8, piano Terra, z.c. 1, cat. C/6 classe 2, metri quadrati 28, Rendita Catastale Euro 52,06.

L'unità immobiliare è composta da:

ingresso, soggiorno, cucinino e ripostiglio al piano rialzato e da due camere, bagno e disimpegno al piano primo con scala interna oltre ai terrazzini di pertinenza, il tutto in sovrapposizione verticale con annesso box auto al piano terra, della superficie di circa metri quadrati 28.

Per le caratteristiche dell'immobile, le difformità e le eventuali formalità gravanti si fa riferimento alla Consulenza Tecnica d'Ufficio Ing. Amedeo Tancredi che si intende totalmente riportata nel presente bando di cui ne costituisce parte integrante.

Custode dei beni è il Professionista Delegato, Dr. Pierluigi R. Antenucci - Tel. 0861/212508 – info@antenucci.it

Il tutto come risultante dalla relazione del C.T.U. Ing. Amedeo Tancredi che qui si intende riportata.

STATO DI POSSESSO

L'immobile sito in Silvi (TE)- Via Dante Alighieri, 47 pal. 6 int. 8 risulta attualmente occupato dall'esecutato.

ATTESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è sprovvisto del Certificato Energetico in base al D.Lgs. 3/3/2011 n. 28. 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 presso l'Agenzia delle Entrate.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/95 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sul contenuto dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza.

VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli e oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente nella misura prevista dalla legge.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si fa riferimento alla perizia.



* * * * *

Modalità di presentazione delle offerte

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come modificato dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015, ognuno, eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare domanda di partecipazione, personalmente o a mezzo di legale munito di procura speciale.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato Dott. Pierluigi R. Antenucci corrente in Teramo, al viale della Resistenza n. 22/B, a pena di inefficacia, tutti i giorni della settimana esclusi il sabato ed i giorni festivi dalle ore 09:30 alle ore 13:00 e comunque **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 21 maggio 2019, giorno precedente la data fissata per l'esame delle stesse e per le attività di vendita.**

Sulla busta non dovrà essere apposto alcun segno, grafia o indicazione; sarà annotato, a cura del ricevente, unicamente il nome di chi materialmente deposita la busta, il nome del Professionista Delegato, 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 nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposto sulla busta.

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

- L'offerta dovrà essere presentata a mezzo di domanda scritta in carta legale (cioè con marca da bollo da € 16,00) e dovrà contenere 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;
- l'offerta deve essere sottoscritta e se il bene sarà intestato a più soggetti, l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi, con le generalità di cui sopra e con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare;
- 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 risultino i poteri conferiti all'offerente in udienza, in corso di validità;
- l'offerta dovrà contenere: i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione; 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 dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, che l'offerente dovrà esibire in originale il giorno dell'asta, nonché **un assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;
- 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 indicata nel presente avviso.

Svolgimento della vendita

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:

1. se l'unica offerta ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato, la stessa è senz'altro accolta;
2. se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo base (nei limiti non oltre 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. e segg.;
3. se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione;
 4. ex artt. 574 e 587 c.p.c., se il prezzo non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e il delegato procede alla fissazione di un nuovo tentativo di vendita senza incanto allo stesso prezzo base del tentativo precedente;
 5. nel caso di più offerte valide si procederà alla gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;
 6. nel caso in cui pervengano **offerte plurime del medesimo prezzo** e, per mancanza di adesioni, la gara non abbia luogo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta;
 7. ove siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini della valutazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, della cauzione presentata e del termine indicato per il saldo.

Nella celebrazione della gara prevista dall'art. 573 c.p.c.;

8. se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara - si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa); la gara tra gli offerenti, da celebrarsi nel giorno successivo alla scadenza della presentazione delle offerte, dovrà svolgersi **mediante rilanci verbali non inferiori a € 1.500,00 entro il termine di un minuto dalla precedente offerta.**

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 a mezzo PEC - all'indirizzo pierluigirosario.antenucci@pec.commercialisti.it - istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 c.p.c., nel caso in cui la vendita non dovesse avere luogo.

Condizioni della vendita

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura (il cui IBAN ed importo verrà comunicato dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione) il residuo prezzo e l'importo delle spese a suo carico detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.

Il termine per il deposito della somma è di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.).

I costi tributari e, in generale, tutti i costi connessi al trasferimento compresi i costi per la cancellazione delle formalità, così come il 50% delle competenze e spese del professionista delegato relative alla fase del trasferimento (si veda Art. 2, comma 7, D.M. 227/2015) **saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario;** l'ammontare sarà calcolato e comunicato a cura del professionista delegato.

Riguardo la cancellazione dei gravami, l'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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

In generale, i costi inerenti alla eventuale attività conseguente alla sussistenza di discrasie tra lo stato catastale e quello di fatto, attività ad integrale cura dell'aggiudicatario, saranno completamente a carico dell'aggiudicatario stesso.

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 2° comma 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; in quanto al rispetto della normativa relativa alla 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 etc. - 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 urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985 n. 47 come integrata e modificata dall'art. 46 del DPR 06/06/2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di Trasferimento.

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

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

Il presente avviso, sarà pubblicato per estratto almeno 45 giorni prima dalla data della vendita, sulle testate giornalistiche "Il Centro", "Il Resto del Carlino", "Tuttoaffari", "Pescaraffari", "Periscopio".

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato (tel. 0861/212508 - email info@antenucci.it).

Teramo, li 26 marzo 2019

Il Professionista Delegato
Dott. Pierluigi R. ANTENUCCI

