



TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA
Ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c.
Procedura Esecutiva n. 63/2016
G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

Il Dott. Di Matteo Giacomo, 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. 63/2016 R.G.E., vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dott. Marco Procaccini in data 08/02/2017 nonché il successivo provvedimento emesso in data 13/10/2018 dal G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio con il quale ha autorizzato il professionista delegato alla fissazione di ulteriori tre tentativi di vendita senza incanto con ribassi rispettivamente del 20%, 15% e 10%, vista la Legge n. 132/2015 di conversione del D.L. n. 83/2015, visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

Ai sensi degli art. 571 c.p.c. e 173 quater disp.att. c.p.c. che,
il giorno 17 luglio 2019, dalle ore 15:00 presso l'Aula Ambrosoli piano 1-S del Tribunale di Teramo alla Via C. Beccaria n. 1, si terrà la:

VENDITA SENZA INCANTO DEL LOTTO UNICO

della seguente consistenza immobiliare:

Diritti pari alla piena ed intera proprietà di un **fabbricato di civile abitazione con annessa area pertinenziale** ubicato nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE), Via Tronto n. 55.

Il fabbricato è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE)** al foglio 3, p.lla 849, cat. A/3, classe 3, vani 9,5, rendita € 490,63, Piano: T-1 ed al **Catasto Terreni** al foglio 3, p.lla 849, qualità Ente Urbano, superficie mq. 1240.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di consulenza tecnica del CTU, Ing. Ciutti Alessandro, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Custode del bene pignorato è lo scrivente delegato.

PREZZO BASE D'ASTA (già ribassato): Euro 70.747,20 (settantamilasettecentoquarantasette/20)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: Euro 53.060,40 (cinquantatremilasessanta/40)

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00 (duemila/00)

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE LOTTO UNICO

Fabbricato di civile abitazione, ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Tronto n. 55, costituito da piano terra e piano primo, con annessa area pertinenziale.

Il fabbricato è composto da piano terra con locali a destinazione fondaci, magazzini e accessori per una superficie complessiva di mq. 185,00, oltre a ingresso e taverna della superficie di mq. 59,00, piano primo adibito ad abitazione della superficie complessiva di mq. 173,00, balconi al piano primo di superficie di mq. 14,00 ed area scoperta di pertinenza al piano terra della superficie di mq. 992,00.

STATO DI POSSESSO

L'immobile attualmente risulta occupato da uno degli esecutati, giusto provvedimento di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione fino all'aggiudicazione/assegnazione dell'immobile pignorato.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) si rileva che l'area oggetto di pignoramento (Fig. 3 p.lla 849) nel vigente P.R.E. è inserita come "Zona E5.3 - Ambiti della collina" normata dall'art. 87 delle N.T.A..

REGOLARITA' EDILIZIA

Parte dell'immobile pignorato è stato costruito in data anteriore il 1° settembre 1967 e, pertanto, privo di titoli autorizzativi.

Il Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria in data 13/12/1999 n. 62 per "Ampliamento al Piano Terra e realizzazione di due fondaci, stalla e parte di rimessa attrezzi; ampliamento al piano primo di locali per civile abitazione e balconi".

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo edilizio riguardante l'immobile pignorato (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 62 del 13/12/1999).

In particolare sono state rilevate difformità per diversa distribuzione, dimensione e destinazione d'uso dei locali al piano terra, come meglio specificato nella perizia.

Per quanto sopra potrebbe essere necessario eseguire l'aggiornamento della scheda catastale.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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. 348.7992453 ovvero al n. 085.8930488) in busta chiusa presso lo studio, all'uopo destinato, del professionista delegato Dott. Di Matteo Giacomo, in Roseto degli Abruzzi (TE) alla Via Scipione L'Africano n. 1, a pena di inefficacia, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 16 luglio 2019.**
3. 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.
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 minorenni, 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 e dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

- **All'offerta dovrà essere allegato, includendolo nella busta chiusa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 63/2016 R.G.E.", 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 prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicare il bene all'unico offerente. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato in misura non superiore a 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..
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 (giacomo.dimatteo@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 ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e vincolato ai provvedimenti del G.E. aperto presso la locale agenzia della BPER. 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, 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. 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.
4. 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..
5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico 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.

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

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

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

12. 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.

13. 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. Di Matteo Giacomo, con studio in Roseto degli Abruzzi (TE) alla via Scipione l'Africano n. 1, Tel. 348.7992453 - 085.8930488 - Fax 085.9150499, e-mail: giacomo@gmgcommercialisti.it, e-mail certificata: giacomo.dimatteo@pec.commercialisti.it.**

14. 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.astegiudiziarie.it. Il presente avviso, oltre ad essere inserito nel portale del Ministero della Giustizia in area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", sarà altresì pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della data della vendita, sui quotidiani di cui al protocollo di pubblicità approvato dal Tribunale di Teramo.

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

Roseto degli Abruzzi, il 2 maggio 2019

Il professionista delegato

Dott. Giacomo Di Matteo

