

TRIBUNALE DI TERAMO
Proc. esec. imm. n. 197/2016 R.G.E.
G.E.: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il professionista delegato Dott. Iachini Federico, nella procedura esecutiva immobiliare n. 197/2016 R.G.E., visto il provvedimento di delega alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Teramo in data 12 Dicembre 2017

AVVISA

che il giorno **18 Settembre 2019, alle ore 16,00** nella sala di udienza del Tribunale di Teramo, dinanzi a lui, si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO: diritti di piena proprietà 1/1 - Lotto unico, Bene n.1; Unità immobiliare ubicata in Comune di Teramo (TE) - Località Colleatterato, Via San Marco n. 26, facente parte di un immobile di maggiore consistenza denominato "T84" Condominio "Bellavista", così come individuato nell'elaborato planimetrico, costituito da unico subalterno, censito all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo - Servizi Catastali, nel dettaglio:

1) Catasto fabbricati del Comune di Teramo - Fg. 57, Part. 803, Sub. 49, Zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 123 mq. Rendita € 453,19 - Contrada Colleatterato Basso, Piano S1, T, 4: Interno: 7, Scala B;

Costituito da:

A) Unità immobiliare abitativa ubicata al Piano Quarto, Piano Primo Sottostrada e Piano Terra, composta da: Piano Primo Sottostrada: un locale ad uso fondaco di proprietà al quale si accede da vano scala condominiale e corridoio comune; Piano Terra: un locale ad uso Box auto di proprietà al quale si accede da area esterna comune contraddistinta con i sub 119 e 117; Piano Quarto: Unità immobiliare abitativa, alla quale si accede da vano scala condominiale composta da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un w.c., un bagno, n. 3 camere da letto, un balcone a servizio del locale sala ed un balcone chiuso a veranda a servizio del locale cucina. Si precisa che alla visita di sopralluogo i locali risultavano arredati e abitati. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà.

Consistenza del bene n.1; **Abitazione** superficie netta: 93,82 mq; superficie lorda: 108,36 mq; superficie convenzionale 108,36 mq; altezza: 2,70; Piano quarto. **Balcone scoperto** superficie netta 10,80 mq; superficie lorda: 13,04 mq; superficie convenzionale: 3,26 mq; altezza 0,00 m; Piano quarto. **Veranda ex balcone** superficie netta 8,10 mq; superficie lorda 9,83 mq; superficie convenzionale 3,93 mq; altezza 2,70 m; Piano quarto. **Fondaco** superficie netta 7,08 mq; Superficie lorda 8,21 mq; superficie convenzionale 1,64 mq; altezza 3,00 m; Piano primo sottostrada. **Box** superficie netta 15,25 mq; superficie lorda 18,76 mq; superficie convenzionale 7,50 mq; altezza 2,45 m; Piano terra. **Totale superficie convenzionale complessiva: 124,69 mq.**

L'appartamento è sito in Teramo (TE), contrada Colleaterrato Basso, in via San Marco n. 26, Scala B, Interno 7, Piano S1,T,4 (Foglio 57, Particella 803, sub 49, Zc. 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale 123 mq. Rendita € 453,19).

L'immobile, alla data di compilazione di questo avviso di vendita, risulta libero in base a liberazione forzata avvenuta in data 14 Gennaio 2019.

Corrispondenza catastale ed altre precisazioni: Si precisa che la Planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi fatta eccezione per la chiusura del balcone lato nord (cucina) effettuata con infissi in alluminio rimovibili. Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. L'immobile precedentemente alla data di liberazione forzata (14 Gennaio 2019), risultava abitato ed arredato con mobilio tipico di civile abitazione. Non risultano contratti di locazione in essere. L'unità immobiliare risulta, al momento del sopralluogo in buono stato conservativo. L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale denominato condominio "Bellavista", ed avente parti comuni con altre unità immobiliari. L'unità immobiliare di che trattasi non risulta essere gravata da servitù, censo, livello ed usi civici. L'unità immobiliare di che trattasi posta al piano quarto, risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive: strutture di fondazione in C.A., strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a., solai di piano in latero-cemento, struttura di copertura in latero cemento, divisori interni in laterizio forato, le pareti esterne hanno finitura intonacata con tinteggiatura. L'unità immobiliare in esame presenta le seguenti caratteristiche: (appartamento): Gli interni ed esterni sono in malta cementizia, la pittura interna è in tinta lavabile, i pavimenti interni delle scale sono in pietra naturale, i pavimenti interni dei locali sono costituiti da piastrelle in gres-ceramico, gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in alluminio color legno con vetro-camere e avvolgibile esterno in pvc, le porte interne in legno tamburato, il portone d'ingresso con rivestimento in legno, i servizi igienici risultano funzionanti e dotati di rivestimento con piastrelle in ceramica, lo scarico delle acque reflue nere civili è garantito mediante l'allaccio alla pubblica fognatura, l'appartamento è dotato della fornitura delle seguenti utenze pubbliche: energia elettrica, acqua potabile, gas-metano e dei seguenti impianti tecnologici: idrico-sanitario, termico di riscaldamento ed elettrico. Le condizioni statiche del fabbricato di cui il bene fa parte, allo stato attuale, sono da ritenersi buone. Il locale fondaco posto al Piano Primo sottostrada presenta una pavimentazione in gres-ceramico rosso, tinteggiatura delle pareti e porta di ingresso in lamiera di ferro. Il box auto posto al piano terra presenta una pavimentazione in gres-ceramico, tinteggiatura delle pareti e porta di ingresso del tipo basculante in lamiera di ferro.

Regolarità edilizia: 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. A seguito di accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Teramo, sono state reperite le seguenti informazioni:

- La costruzione dell'edificio di cui l'unità immobiliare in esame fa parte, risulta autorizzata con concessione edilizia n. 7227 del 01/03/1999;
- Rilascio di autorizzazione di abitabilità del 2002 riferito a n. 56 alloggi economici e popolari nel peep di colleaterrato 2 comparto C3, lotti T8.3 e T8.4.

- Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Si precisa che in riferimento alla richiesta per l'intervento di "Edilizia convenzionata fabbricati civile abitazione per alloggi di edilizia economica e popolare, comparto C3 Teramo - colleatterrato basso (inserito nell'ambito del programma integrato "Colleatterrato 2" del 09/04/1998 n. prot. com. 18655, risulta rilasciata concessione edilizia n. 7227 del 01/03/1999.

Si precisa che il certificato di agibilità risulta rilasciato.

Dalle operazioni peritali esperite mediante rilievi metrici e fotografici relativamente allo stato di fatto dell'unità immobiliare in oggetto, sono emerse le seguenti difformità tra lo stato approvato riferito all'ultimo titolo edilizio (Concessione edilizia n. 7227 del 01/03/1999 e lo stato attuale dei luoghi:

Piano Quarto: 1) ampliamento lato sud, ampliamento in oggetto dei locali letto 1 e letto 2; 2) lieve modifica dei parapetti esterni balcone lato nord e balcone lato sud; 3) chiusura del balcone lato nord con infisso in alluminio bullonato su parapetto rimovibile; 4) lievi modifiche interne alla distribuzione dei locali.

Vincoli od oneri condominiali: Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Gli importi sono da verificare di anno in anno. Da informazioni assunte presso l'amministratore del condominio denominato "Bellavista" (P.Iva XXXX), ubicato alla Via San Marco 24/26, risulta a carico, come deliberato ed approvato nell'assemblea condominiale del 28/03/2017, una somma complessiva pari ad Euro 5.063,69.

Il tutto indicato nell'elaborato peritale.

Prezzo base d'asta: Euro 55.861,12 (cinquantacinquemilaottocentosessantuno/12)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: Euro 41.895,84 (quarantunomilaottocentonovantacinque/84).

Rilancio minimo: Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella perizia del CTU a firma dell'Arch. Pagnottella Luana, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Custode dei sopra indicati beni pignorati è il Dott. Federico Iachini.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate (previo contatto telefonico al n. 085/8006067 o mezzo mail all'indirizzo: info@studioiachini.it) – in busta chiusa ed in bianco entro e non oltre le **ore 13,00** del giorno **17 Settembre 2019** presso lo studio - all'uopo destinato - del professionista delegato Dott. Iachini Federico sito in Viale Orsini n. 60 – Giulianova (TE). Sulla busta non dovrà essere apposto alcun segno, grafia o indicazione; sarà il ricevente ad annotare sulla busta il nome di colui che materialmente la deposita (previa identificazione, con copia di documento di riconoscimento del depositante la busta), il nome del professionista delegato alla vendita, l'ora e la data di ricezione della busta e la data fissata per l'esame delle offerte. All'interno della busta oltre l'offerta di acquisto (**in bollo da Euro 16,00**), irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, bisognerà inserire anche un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura

Esecutiva 197/2016 R.G.E.", di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Inserire all'interno anche una fotocopia dell'assegno circolare stesso e una fotocopia del documento di riconoscimento dell'offerente e codice fiscale.

L'offerta dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, partita iva, domicilio, stato civile e recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge. Nel caso di esclusione del bene aggiudicato dalla comunione legale è necessaria la presenza del coniuge all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese della CCIAA dal quale risultino i poteri dell'offerente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Solo gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ex artt. 571, 579 e 583 c.p.c. L'offerta deve essere sottoscritta e se il bene sarà intestato a più soggetti l'offerta verrà sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni sopra indicate e con la precisazione dei diritti che ognuno intende acquistare;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta, indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d) il termine di pagamento del saldo prezzo, (compreso gli importi delle spese di vendita necessarie per il trasferimento, le spese di cancellazione delle formalità, le competenze e le spese del professionista delegato a carico dell'aggiudicatario, determinato ai sensi del D.M. 15.10.2015 n.227 che ha abrogato il precedente D.M. 313/1999, i cui importi saranno comunicati dallo stesso professionista), entro 120 giorni dall'aggiudicazione, tramite assegno circolare o più assegni circolari o bonifico bancario;

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e, se prevista, anche della Attestazione della Prestazione Energetica, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

L'offerta non è efficace, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

Le buste saranno aperte il giorno **18 Settembre 2019, alle ore 16,00** nella sala di udienza del Tribunale di Teramo alla presenza degli offerenti. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo a gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto. In caso di unica offerta, pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione. Qualora il prezzo offerto sia invece inferiore 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. Agli offerenti non aggiudicatari verrà immediatamente restituito l'assegno depositato a titolo di cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Tutti gli offerenti devono 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.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di credito fondiario ex art. 38 D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante (ai sensi dell'art. 41 del citato decreto) la parte del prezzo corrispondente al credito dello stesso per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare al professionista delegato l'eventuale residuo nelle modalità già indicate; entro 10 gg dal pagamento l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

La vendita 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, (dichiarando espressamente, ai sensi del D.M. 22 Gennaio 2008 n.37, di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia degli impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 c.c., gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo), le 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'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 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall' art. 46 del DPR 380/2001.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura dell'aggiudicatario. Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà eseguita a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero.

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

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima.

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 ai sensi dell'art. 570 c.p.c. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., ovvero dal Cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal professionista delegato Dott. Iachini Federico presso lo studio - all'uopo destinato - del professionista stesso sito al viale Orsini n. 60 - Giulianova (TE), ove possono essere assunte informazioni circa la presente vendita previo contatto telefonico al 085/8006067 oppure tramite mail all'indirizzo: info@studioiachini.it

PUBBLICITA'

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la perizia del ctu potranno essere consultati e scaricati dai siti internet: www.fallimentieaste.it, www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, ovvero chiesti al professionista delegato. Il presente avviso sarà altresì pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della data della vendita, su varie testate giornalistiche.

Giulianova, 26 Giugno 2019

Il professionista delegato

Dott. Federico Iachini

