

Dott. BIAGIO CIAMPINI
NOTAIO

Trav. Corso Adriatico, 84 - Tel. 0861.840057 - Fax 0 861.842292
64016 S. EGIDIO ALLA VIBRATA (TE)
e-mail: info@notaiociampini.it - P. IVA: 0051917 0674
Codice Fiscale: CMP BGI 50L24 I 318D
bciampini@notariato.it - procedureesecutive@notaiociampini.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato, Dott. Biagio Ciampini

Visti gli artt. 490, 503, 569 e ss. c.p.c., come modificati con D.L. 27.06.2015 n. 83, convertito con L. 132-2015, applicabili *ratione temporis*, al momento della fissazione di nuove vendite;
visto il provvedimento di delega emesso dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 10 ottobre 2018 nella procedura esecutiva iscritta al n. **23/2018 R.G.** e pendente presso il Tribunale di Teramo;
considerato che, allo stato, non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del bene, determinato a norma dell'art. 568, escludendo sin d'ora la fissazione di nuove vendite con incanto;
accertata la corrispondenza tra i diritti dei debitori indicati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;
ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati

AVVISA

Ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e 173 *quater* disp. att. c.p.c. che si procederà **alla vendita senza incanto** degli immobili in calce descritti alle seguenti condizioni:

• **Lotto unico**

- prezzo base della vendita **Euro 67.932,00** - offerta minima € 50.949,00;
- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Gabriella Di Cesare, sito in San Nicolò a Tordino (Te), Via Palombieri n. 32 (telefono 0861/232136, e mail: avvgabrielladicesare@gmail.com, pec: avv.gabrielladicesare@pec.giuffre.it) entro le ore **13:00 del giorno 16 febbraio 2021**; **sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta** (che può anche essere persona diversa dall'offerente) **e la data della vendita ed il nome del professionista delegato**; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;
- l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno espletate presso la competente Cancelleria;
- l'offerta (con marca da bollo da € 16,00) dovrà contenere:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
 - d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese per l'attività del professionista che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dell'ordinanza di

vendita e dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;

- all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

- 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: la descrizione anche sommaria del bene per il quale è proposta l'offerta o l'indicazione del numero del lotto e della procedura esecutiva con cui l'immobile è individuato nell'ordinanza di vendita;

- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

- l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine di giorni centoventi dall'aggiudicazione, in un libretto bancario nominativo intestato alla procedura e vincolato ai provvedimenti del G.E. aperto presso la locale agenzia della B.P.E.R., salvo quanto eventualmente disposto in ossequio all'art. 41 del D. Lgs. 385/93;

- in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

- le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, il giorno **17 febbraio 2021 alle ore 15:00 presso il Tribunale di Teramo, nell'aula di udienza all'uopo destinata**; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad **Euro 1.300,00** per il lotto unico;

- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure nell'ipotesi di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento;

- in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

- ove gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un

contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sugli immobili acquistati, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

- qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad 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. (cfr. art. 572 c.p.c.);

- 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.; in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara su quella più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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 (con onere quindi per il delegato – o un suo incaricato – che riceve le buste di indicare oltre che la data anche l'orario di ricezione). 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 d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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 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;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;
- se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente bando, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito www.fallimentieaste.it **w sul portale delle vendite pubbliche**;
- il CTU è l'Arch. Paola Angelozzi, con studio in 64100 Teramo, Viale Bovio n. 131, telefono 0861/242624, e mail: arkange@email.it;
- la situazione urbanistica-edilizia dei beni è la seguente:

- **Lotto unico**

Diritti di piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo con annesso garage al piano S1, sito in Martinsicuro (Te), Via Trento. L'appartamento, censito al C.F. del predetto Comune, è distinto al foglio 12, p.lla 1949, sub 14, cat. A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 257,71 piano 3°; il garage è censito al foglio 12, p.lla 1949, sub 19, cat. C/6, classe 1, mq 19, rendita € 49,06, piano S1.

Secondo il vigente PRG del Comune di Martinsicuro, la particella 1949 ricade in Zona B1 Art. 23 – Zone residenziali di completamento.

Per la realizzazione del fabbricato di maggiore consistenza sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi: Concessione n. 698 del 28/05/1980; Concessione n. 698/A del 30/01/1981; Concessione n. 698/B del 12/02/1985; Concessione n. 698/C del 13/07/1984; Concessione n. 698/D del 18/05/1985; Certificato di Agibilità del 18/11/1985. Sono state accertate delle difformità tra quanto autorizzato con le concessioni sopracitate e quanto realizzato: in particolare il perito estimatore ha rilevato due tettoie in legno a copertura dei balconi prive di titolo autorizzatorio e la modifica dell'apertura della posizione della porta interna.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è pervenuta all'esecutato, per diritti di proprietà pari a 1/1 dell'intero, in forza di atto di compravendita del 07/09/2010, trascritto a Teramo, il 9/09/2010, al numero 8684 di formalità. Precedentemente i venditori divenivano proprietari in virtù di atto di compravendita dell'11.11.1987, trascritto a Teramo, il 18/11/1987, al numero 7473 di formalità.

- 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, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato Notaio Biagio Ciampini presso il suo Studio sito in Sant'Egidio alla Vibrata, Traversa Corso Adriatico n. 84; tutti gli atti e segnatamente la CTU il cui intero contenuto è parte integrante del presente bando, possono essere esaminati presso lo studio dell'Avv. Gabriella Di Cesare, sito in San Nicolò a Tordino (Te), Via Palombieri n. 32 (telefono 0861/232136, e mail: avvgabrielladicesare@gmail.com, pec: avv.gabrielladicesare@pec.giuffre.it).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- **Lotto unico**

Diritti di piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo con annesso garage al piano S1, sito in Martinsicuro (Te), Via Trento. L'appartamento, censito al C.F. del predetto Comune, è distinto al foglio 12, p.lla 1949, sub 14, cat. A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 257,71 piano 3°; il garage è censito al foglio 12,

p.lla 1949, sub 19, cat. C/6, classe 1, mq 19, rendita € 49,06, piano S1.

Il fabbricato ove sono siti i beni staggiti è composto da un unico corpo di fabbrica comprendente un piano seminterrato e 4 piani fuori terra, collegati da un vano scala con accesso al piano terra da Via Verona, con dotazione di ascensore; la rampa di accesso al piano S1 è situata anch'essa in via Verona.

L'appartamento in oggetto è posto al piano terzo ed è composto da: un soggiorno-cucina, un ripostiglio, un disimpegno, n. 3 camere da letto, un bagno, un w.c. e due balconi, oltre box auto chiuso, posto al piano S1.

Le pareti esterne non presentano fenomeni di degrado e la struttura dell'edificio si presenta in buono stato di conservazione tale da non comportare la necessità di particolari interventi manutentivi. L'intero immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Le finiture dell'unità immobiliare sono di buona qualità: pavimentazioni in ceramica, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (servizi igienici e cucina), battiscopa in materiale lapideo, infissi interni prevalentemente in legno, infissi esterni in legno con vetro singolo, pavimentazione dei balconi in gres, portoncino di ingresso blindato. L'unità immobiliare è dotata di n. 3 climatizzatori: uno nel soggiorno-cucina e gli altri due in due camere da letto con unità esterne. Gli impianti elettrico e di climatizzazione non sembrano necessitare di lavori di adeguamento.

La caldaia, installata nell'anno 2015, è posta all'esterno e necessita di revisione come per legge.

L'unità immobiliare ha, inoltre, diritti sui beni comuni non censibili costituiti da: zona di ingresso, rampa di accesso al piano S1, vano scala, area di manovra al piano S1, locale autoclave e area scoperta esterna comune. L'immobile è occupato dall'esecutato. Sul punto si precisa che il G.E. ha disposto con provvedimento del 10.10.2018 la liberazione del bene staggito e che con successivo decreto del 14.11.2018 ha indicato quale termine ultimo per l'esecuzione del predetto ordine di rilascio, la data di aggiudicazione dell'immobile.

La superficie catastale dell'appartamento è di mq 97; quella del box è di mq 20.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., del Decreto Mise del 26.06.2015 e del D.P.R. 59/2009, stante anche quanto disposto dall'III.mo G.E. con provvedimento del 09.10.2018, l'aggiudicatario dovrà produrre, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, ove non in atti, la certificazione/attestato di qualificazione energetica. I relativi costi sono posti a carico del medesimo aggiudicatario il quale rilascerà, altresì, la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. N. 192/2005 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c., l'aggiudicatario dovrà sostenere le spese condominiali relative all'anno in corso rispetto all'emissione del decreto di trasferimento e quelle dell'anno precedente.

Sant'Egidio alla Vibrata (Te), il 12.11.2020

Il Delegato/Custode

