

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura N. 248/2018 R.G.E.**  
**G.E. Dott.ssa Ninetta D'IGNAZIO**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'Avv. Pietro Marano, con studio in Teramo - Via della Fonte n.1, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Teramo al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse alla procedura esecutiva n. 248/2018;

Vista l'ordinanza di delega del 23/09/2020 emessa dal G.E. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio;

**AVVISA**

che il giorno **mercoledì 27 Gennaio 2021, alle ore 15:30**, avanti al predetto Professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., presso la sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Teramo alla Via C. Beccaria n.1, si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

delle seguenti consistenze immobiliari:

**LOTTO 1 ed unico – DIRITTI PARI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

di un Appartamento in fabbricato ubicato nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), Piazza Ungheria N° 22, al Piano Terzo, composto da pranzo-soggiorno, cucina, studio, w.c., letto, tre balconi oltre a due garage al piano S1, con corte e spazi comuni, per una superficie complessiva convenzionale di mq. 126,68. La porzione di fabbricato è inserita all'interno della corte comune del fabbricato, confina nel suo insieme a nord-est con S.S. 16, a sud con Via Iseo, a sud ovest con fabbricato Foglio 47 Part.Illa 2372, a nord-ovest con Via Tanaro, salvo altri se aventi titolo, è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 47, p.Illa 2153, sub 6, cat. C/6, classe 1, mq 16, rendita € 47,10; foglio 47, p.Illa 2153, sub 7, cat. C/6, classe 1, mq 16, rendita € 47,10; foglio 47, p.Illa 2153, sub 46, cat. A/2, classe 2, vani 5, rendita € 413,17;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**Regolarità 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.

il fabbricato in oggetto e' stato edificato giusta concessione edilizia n. 248/96, pratica 225/96, del 16/09//1996, ed oggetto di variante in corso d'opera n. 3/99 del 14/01/1999, c.e. in sanatoria art. 13 legge 47/85 n. 284/99, pratica n. 168/99 del 18/11/1999, permesso di costruire in sanatoria n. 348 del 22/05/2012; vi e' autorizzazione di abitabilità del fabbricato n. 42/98 del 25/09/1998 e n. 6/99 del 04/02/1999.

L'immobile è sprovvisto del certificato energetico.

L'immobile è provvisto della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

L'immobile risulta essere occupato dalla persona esecutata.

**PREZZO BASE D'ASTA Euro 84.000,00**

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta Euro 63.000,00**

**Rilancio minimo in caso di gara Euro 4.000,00**

La consistenza immobiliare è analiticamente descritta nella perizia di stima redatta dall'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giorgio Di con studio in Via Delfico, 24 - 64100 - Teramo (TE), email giorgio.digiovangiacomo@virgilio.it, PEC giorgio.digiovangiacomo@pec.it, Tel. 0861240869, Fax 0861240869, alla quale si fa espresso rinvio considerandola qui integralmente trascritta e parte integrante del presente avviso, sicché il suo intero contenuto si intende conosciuto dall'aggiudicatario.

#####

Custode del bene pignorato è l'Avv. Pietro Marano, con studio in Teramo - Via della Fonte n.1, Tel. 0861 240695, email: maranop@libero.it;

#####

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

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.

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato**, sito in Teramo, Via della Fonte Verdi n. 1 – Avv. Pietro MARANO, **a pena di inefficacia, entro le ore 12:30 del giorno antecedente la vendita** (Orario di ricevimento delle offerte: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00- Tel. 3389762558).

Sulla busta il Professionista delegato ricevente annoterà il nome del Giudice e dei Professionisti delegati, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il giorno e l'ora di presentazione dell'offerta.

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

- L'offerta dovrà essere presentata a mezzo domanda scritta in carta legale (cioè con marca da bollo da Euro 16,00) e deve contenere le generalità dell'offerente: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, stato civile e 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 (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 separazione dei beni deve dichiararlo;
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori 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 allegare il certificato camerale in corso di validità, dal quale risultino i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità, che l'offerente dovrà portare con se il giorno dell'asta, in originale;
- L'offerta dovrà contenere:
  - 1) la descrizione anche sommaria del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto e della procedura esecutiva con cui l'immobile è individuato nell'ordinanza di vendita;
  - 2) l'indicazione del prezzo offerto (in lettere e in cifre) che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato; quindi, è valida l'offerta che indichi un prezzo pari almeno al 75% del prezzo base d'asta;
  - 3) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese per l'attività dei professionisti che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
  - 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- All'offerta dovrà essere allegato, includendolo in originale nella busta chiusa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 248/2018 R.G.E." – per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato;
- L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo a base d'asta o se l'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà dei Professionisti delegati, 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 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:

- In caso di unica 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 pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, i delegati possono far luogo alla vendita quando ritengono 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 per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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 sessanta (60) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad Euro 4.000,00;
- 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;

- 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 a norma dell'art. 588 c.p.c..

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.

### **AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, nel termine improrogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva ovvero attraverso bonifico sul conto corrente 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 D.Lgs. 10/09/1993 n. 385.

Nello stesso termine e modalità, l'aggiudicatario dovrà altresì provvedere al pagamento delle spese necessarie per il trasferimento e delle competenze e spese dell'attività dei professionisti che il D.M. 23/05/1999, n.313 pone a carico dell'aggiudicatario e che gli saranno tempestivamente comunicate.

Gli importi eventualmente dovuti al creditore fondiario, a norma dell'art. 41 D.Lgs. 10/09/1993 n. 385, saranno versati direttamente a quest'ultimo nel termine previsto dal suddetto D.Lgs. 10/09/1993 n.385, nei limiti di cui all'art.2855 c.c., previa precisazione dell'importo del credito da effettuarsi, a cura dell'Istituto mutuante, col deposito in cancelleria di un dettagliato conteggio del credito. Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare ai Professionisti delegati l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, 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.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c. .

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 ed 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, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare i Professionisti delegati dai relativi adempimenti; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali.

Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario e saranno effettuate a cura dei Professionisti delegati.

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.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara.

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

Il decreto di trasferimento costituisce, come per Legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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, co. 5 del DPR 380/2001, sanando le difformità.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., 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 sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica. E' onere espresso dell'aggiudicatario provvedere direttamente agli obblighi normativi e relative incombenze.

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

#####

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la perizia dell'esperto potranno essere consultati e scaricati dai siti internet [www.tribunale.teramo.it](http://www.tribunale.teramo.it) - [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) .

Il presente avviso, oltre che al "Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia", sarà altresì pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della data della vendita, sulle testate giornalistiche "Il Centro" o "Il Messaggero - Abruzzo", "Il Resto del Carlino - Ed. Ascoli Piceno", "Pescaraffari" e "Il Periscopio".

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato e Custode disponibile, previo appuntamento, per la visione dell'immobile.

Teramo, lì 14 Ottobre 2020.

Il Professionista Delegato e Custode

*Avv. Pietro Marano*