

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Ai sensi dell'art. 570 e segg. C.p.c.

Proc. Esec. n. 171/2018

G.E. Dott. Giovanni Cirillo

Il Dott. Giovannini Angelo con studio in via Gran Sasso n. 7 a Corropoli (TE), codice fiscale GVNNGI65L30C901Q, email: giovannini.angelo65@gmail.com; pec: angelo.giovannini@pec.it, 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 n. 171/2018 R.G.E.,
Vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dott. Giovanni Cirillo il 19/11/2019 e il successivo provvedimento del 21/11/2019 per la Proc. Esec. R.G.E. 171/2018;

RENDE NOTO

Ai sensi degli art. 571 c.p.c. 173 quater disp. Att. c.p.c. che,
il giorno 24/02/2021, dalle ore 15:30, presso la sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Teramo alla via C. Beccaria n. 1, si terrà la:

VENDITA SENZA INCANTO

Della seguente consistenza immobiliare:

Lotto 1

Appartamento ubicato a Pineto (TE), Via Piazza Guido D'Arezzo n.1. Appartamento di civile abitazione al piano secondo, terzo (sottotetto) e terrazza, di una palazzina plurifamiliare della consistenza di quattro (4,5) vani catastali, Condominio "Sirio". Con precisione l'appartamento è dislocato tra il piano secondo e terzo della palazzina duplex, con accesso esterno tramite vialetto ad uso comune, comunicante direttamente con Piazza Guido D'Arezzo e relativa area di manovra ad uso comune. Identificato al catasto Fabbricati Foglio 19, Part. 558, Sub. 21, Categoria A2, classe 3, Rendita € 614,58, P2-3;
Garage ubicato al piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati Foglio 19, Part. 558, Sub. 7, Categoria C6, classe 2, Rendita € 24,58, S1;

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

Prezzo base d'asta pari ad € 131.000,00.

Rilancio minimo in caso di gara € 3.000,00.

Lotto 2

Appartamento ubicato a Pineto (TE), Via De Lizio n.24. Appartamento di civile abitazione al piano T-1-2, di una palazzina plurifamiliare "Condominio San'Antonio" Palazzina A.

L'appartamento è dislocato tra il piano primo e secondo/sottotetto del complesso con accesso tramite scala esterna e portico entrambi ad uso comune.

Identificato al catasto Fabbricati Foglio 20, Part. 1018, Sub. 13, Categoria A2, classe 2, graffato particella n. 1019. Rendita € 387,34, T-1-2;

Posto macchina piano terra.

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

Prezzo base d'asta pari ad € 130.400,00.

Rilancio minimo in caso di gara € 3.000,00.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 via Gran Sasso n. 7 a Corropoli (TE), a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita.

L'offerta minima ammessa è stabilita in misura pari al 75% del prezzo base d'asta.

Sulla busta dovrà essere annotato, a cura del ricevente, unicamente il nome di chi materialmente deposita la busta, il nome del Giudice dell'esecuzione, del professionista delegato, nonché la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma c.p.c., è irrevocabile, salvo che:

- a) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
- L'offerta dovrà essere presentata a mezzo domanda scritta in carta legale (cioè con marca da bollo da € 16,00) e deve contenere le generalità dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, e il 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 il bene sarà intestato a più soggetti l'offerta dovrà

- essere sottoscritta da ciascuno di essi, con le indicazioni sopra riportate e con le precisazioni dei diritti che ognuno intende acquistare;
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- per escudere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile;
- 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 che dovrà essere inserita nella busta;
- 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 dal quale risultino i poteri dell'offerente;
- l'offerta deve contenere una fotocopia del documento di identità in corso di validità, che l'offerente dovrà portare con sé, in originale, il giorno dell'asta;
- l'offerta deve contenere 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'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato, a pena di inefficacia;
- l'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della relazione notarile, dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- all'offerta dovrà essere allegata, includendo nella busta chiusa, **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. n. 171/2018 Dott. Giovannini Angelo" per un importo pari al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo del termine fissato.

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.

La persona indicata nell'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 unico offerente, si applicherà l'art. 572 c.p.c.;
- in caso di assenza dei creditori, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, esplicitando le ragioni per le quali si ritiene congrua l'unica offerta;

Nel caso di più offerte valide si procederà alla gara ai sensi del 573 c.p.c. .

Nella celebrazione della gara prevista dal 573 c.p.c. il delegato chiederà a tutti i partecipanti di aderire oralmente alla gara, sull'offerta più alta assegnando un tempo di un minuto per il rilancio. **I rilanci minimi sono pari ad € 3.000,00.** Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente anche in caso di assenza dello stesso ovvero alla gara tra più offerenti, anche in assenza di uno o più offerenti.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

Lotto 1

Appartamento ubicato a Pineto (TE), Via Piazza Guido D'Arezzo n.1. Appartamento di civile abitazione al piano secondo, terzo (sottotetto) e terrazza, di una palazzina plurifamiliare della consistenza di quattro (4,5) vani catastali, Condominio "Sirio". Con precisione l'appartamento è dislocato tra il piano secondo e terzo della palazzina duplex , con accesso esterno tramite vialetto ad uso comune, comunicante direttamente con Piazza Guido D'Arezzo e relativa area di manovra ad uso comune.

Identificato al catasto Fabbricati Foglio 19, Part. 558, Sub. 21, Categoria A2, classe 3, Rendita € 614,58, P2-3;

Garage ubicato al piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati Foglio 19, Part. 558, Sub. 7, Categoria C6, classe 2, Rendita € 24,58, S1;

Lotto 2

Appartamento ubicato a Pineto (TE), Via De Lizio n.24. Appartamento di civile abitazione al piano T-1-2, di una palazzina plurifamiliare "Condominio San'Antonio" Palazzina A.

L'appartamento è dislocato tra il piano primo e secondo/sottotetto del complesso con accesso tramite scala esterna e portico entrambi ad uso comune.

Identificato al catasto Fabbricati Foglio 20, Part. 1018, Sub. 13, Categoria A2, classe 2, graffato particella n. 1019. Rendita € 387,34, T-1-2;

Posto macchina piano terra.

Corrispondenza catastale

Lotto 1: Difformità con le attuali planimetrie catastali, come indicato in perizia.

Lotto 2: Lieve difformità con le attuali planimetrie catastali, come indicato in perizia.

STATO DI POSSESSO

Lotto 1: L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile risulta occupato ed utilizzato dall' esecutata e dai propri famigliari.

Lotto 2: L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile risulta occupato ed utilizzato dall' esecutata e dai propri famigliari

STATO CONSERVATIVO

Lotto 1 : la palazzina contenete i beni oggetto di stima risulta essere di recente costruzione (2005); dal sopralluogo effettuato, si è potuto constatare che in generale l'intero fabbricato presenta delle finiture interne ed esterne non di pregio e con uno stato conservativo discreto, anche se sulla parete est della palazzina, le pitture esterne risultano in parte ammalorate così come gli intonaci. In merito al garage al piano seminterrato e all'appartamento sito al piano secondo e terzo/sottotetto, gli stessi presentano uno stato manutentivo e di conservazione discreto, ed anche in questo caso le finiture interne non risultano essere di pregio; i balconi esterni risultano essere tutti coperti con delle tettoie in legno che allo stato attuale necessitano di interventi di manutenzione ordinaria

Lotto 2:

Il complesso contenente i beni oggetto di stima, versa in uno stato conservativo mediocre, con interventi di ristrutturazione da eseguire; in particolare sono state riscontrate delle infiltrazioni sul solaio di copertura del portico di ingresso e dai lucernai dello stesso, infiltrazioni che avvengono anche all'interno dell'abitazione, ed in particola al piano sottotetto, con manifestazioni di muffe e macchie di umidità; anche al piano primo dell'appartamento, ed in particolare nella camera matrimoniale, sono presenti macchie di umidità. In generale, essendo il fabbricato di vecchia realizzazione, presenta delle finiture di vecchia realizzazione e non di pregio, con uno stato conservativo non buono; inoltre tutti gli impianti sono sicuramente da rivedere ed eventualmente adeguare alle vigenti normative.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non sussistono nessuna documentazione sulla certificazione energetica dei fabbricati. Si fa presente che le spese per dotare gli l'immobili del certificato APE, sono a carico dell'acquirente. Tale certificato dovrà essere consegnato prima della registrazione del decreto di Trasferimento presso l'Agenzia dell'Entrate. Esistono dichiarazioni conformità impianto elettrico, impianto termico ed idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Lotto 1: vi sono inevasi condominiali e previsionali per gli esercizi 2017 e 2018 per Euro 1.512,98 ed eventuali periodi e somme aggiuntive. Le spese condominiali saranno a carico dell'aggiudicatario come previsto dalla Legge (per l'anno in corso e quello precedente). Il costo medio, annuale, per spese di condominio è di circa 650,00 Euro.

Lotto 2: vi sono inevasi condominiali e previsionali per gli esercizi 2017 e 2018 per Euro 1.456,10 ed eventuali periodi e somme aggiuntive. Le spese condominiali saranno a carico dell'aggiudicatario come previsto dalla Legge (per l'anno in corso e quello precedente). Il costo medio, annuale, per spese di condominio è di circa 960,00 Euro.

Inoltre sono state approvate lavori di ristrutturazione per € 68.334,79 oltre spese tecniche ed amministrative pari a circa l'8% dell'importo. Si precisa che detta situazione potrà essere oggetto di variazione e di apposito provvedimento giudiziario.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, NEL TERMINE IMPROPROROGABILE di 120 giorni con assegno circolare non trasferibile, intestato alla "Proc. Esec. n. 171/2018 Dott. Giovannini Angelo" o attraverso bonifico.

Nello stesso termine e con le stesse modalità appena descritte dovranno essere pagati gli oneri fiscali e le spese di vendita, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.

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.

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. .

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

differmit  della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessit  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, indennit  o riduzione del prezzo, essendosi di ci  tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura dei professionisti delegati ed a spese della procedura, esclusi gli onorari che sono a carico dell'aggiudicatario. Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di Trasferimento, saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario. Il decreto di Trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio dei confronti del debitore o dell'occupazione senza titolo.

La propriet  del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di Trasferimento, che non potr  essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si conferma quale coadiutore per la pubblicit  la "Comunic'Arte S.r.l." e dispone che questa provveda alla pubblicazione da effettuarsi come da protocolli approvati dal Tribunale di Teramo.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la perizia del CTU potranno essere consultati e scaricati dai siti internet www.tribunale.teramo.it – www.fallimentieaste.it – www.astegiudiziarie.it ovvero chiesti al professionista delegato. Il presente avviso, oltre che per affissione all'Albo del Tribunale di Teramo, sar  altres  pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della data della vendita, sulle testate giornalistiche "Il Messaggero (Abruzzo)", "Il Centro (Abruzzo)", "Tuttoaffari", "Pescaraffari" e "Periscopio".

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Dott. Giovannini Angelo professionista delegato. Il custode nominato   il Geom. Di Stefano Ivano disponibile a precisazioni e previo appuntamento, anche per la visione dell'immobile. Riferimenti: email: geom.ivanodistefano@gmail.com; telefono 0861699332 - 3921042892.

Corropoli, li 17 dicembre 2020

Il Delegato

Dott. Giovannini Angelo