

TRIBUNALE CIVILE di CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare n. 182/2014 RGE

VI° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dott. Ivo REMIGIO**, con studio in Francavilla al Mare (CH) alla Via Aventino n. 10 int. 2 e 4, indirizzo PEC ivo.remigio@odcecchieti.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, **Dott. Federico RIA**, al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, giusta provvedimento del 22.09.2015,

RENDE NOTO

che il giorno **31 gennaio 2017 alle ore 18:00** avanti a sé, presso il proprio studio professionale, avverrà la **vendita senza incanto** (secondo le "condizioni di vendita" previste nell'allegato "A" al presente avviso) del bene immobile ubicato nel comune di Poggiofiorito (CH), di seguito descritto, relativo al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Immobile uso residenziale ubicato al piano terra + piano primo – comune di Poggiofiorito (Ch), contraddistinta al n.c.e.u. foglio n. 2, particella 4120, sub. 4, cat. a/3, consistenza 10 vani, rendita € 506,13.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Poggiofiorito (Ch), in contrada Mortella, nelle vicinanze del centro urbano; l'edificio è ubicato a ridosso della strada comunale a cui si accede direttamente dalla ss 538, intersezione con via Roma.

Trattasi di un fabbricato isolato a pianta regolare, disposta su due livelli fuori terra: piano terra e primo piano, oltre un volume sul prospetto posteriore anch'esso a due livelli e con la falda di copertura in comune con il volume principale; il prospetto posteriore presenta inoltre un ulteriore volume ad unico livello realizzato con struttura in legno; **il volume in oggetto non risulta essere accatastato da quanto desumibile dagli atti estratti in copia presso l'Agenzia del territorio della prov. di Chieti.**

Ai sensi dell'art 173-quater disp. att. cpc, come da certificazione rilasciata dal Comune di Poggiofiorito in data 07.07.2015, prot. 1606, allegata alla perizia, "*il terreno sito nel Comune di Poggiofiorito, identificato all'Agenzia del territorio di Chieti (ex U.T.E.) al foglio di mappa n. 2, con particella 4120, secondo la variante al PRG approvata ricade in Zona b2: Aree Parzialmente edificate ed urbanizzate.*"

Descrizione esterna dell'edificio:

L'edificio ha la struttura portante in muratura, con solaio con putrelle e voltine al piano terra, e soffitto piano al livello superiore; il volume addossato sul prospetto posteriore con strutture in legno ha il soffitto a vista anch'esso in legno.

L'edificio nel complesso si compone come a seguire:

Volume regolare con copertura a padiglione con tegole in laterizio, i prospetti risultano intonacati e rifiniti con pittura tradizionale per esterni, il prospetto principale prospiciente la strada comunale presenta due ordini di aperture: portone centrale di ingresso al piano terra ad arco, due porte-finestre simmetriche adiacenti a dx e sx, medesima articolazione al primo livello con tre porte finestre in asse con le aperture disposte al piano terra che denotano l'accesso all'unico balcone che si sviluppa per l'intera lunghezza del prospetto; tutte le aperture mostrano una piccola cornice perimetrale tipo lesena, completano il prospetto una fascia marcapiano in corrispondenza del solaio del sottotetto e del solaio primo livello, oltre le lesene angolari disposte ai quattro cantoni dell'edificio.

I prospetti laterali si articolano rispettivamente come segue: lato dx senso antiorario, sono presenti due ordini di aperture ciascuno di due finestre disposte simmetricamente ed in asse, il prospetto posteriore: risulta anch'esso rifinito con intonaco cementizio e pittura per esterni come i precedenti, presenta inoltre aperture sul volume aggettante ai due livelli, nonché aperture al volume principale solo in corrispondenza del primo livello, in corrispondenza delle camere da letto. il volume del corpo aggiunto in legno presenza anch'esso delle aperture su entrambi i lati.

Il prospetto laterale sx è identico al precedente laterale dx, anch'esso con due ordini di aperture disposte simmetricamente, incluse le fasce orizzontali marcapiano e quelle angolari (lesene); a differenza del prospetto lato dx, in esso sono presenti due balconi singoli al primo livello in corrispondenza delle camere da letto.

Lo stato di conservazione dei singoli prospetti risulta mediocre, sono presenti evidenti segni di marcescenza degli intonaci con distacco e squamatura della pittura di rifinitura. le aperture dei prospetti laterali e posteriori non presentano cornici perimetrali, hanno infissi in legno vetusti, nonché tapparelle in pvc rosse sul prospetto posteriore.

La corte esterna risulta essere recintata con muretto/cordolo h circa 60 cm e rete metallica, presenta un accesso pedonale in asse all'ingresso principale ed un cancello carrabile adiacente sul lato dx; la parte prospiciente la strada comunale è rifinita con un pavimento quadrato tipo marmittoni per esterni, la parte corrispondente al cancello carrabile invece con un massetto in cls che continua anche sulla porte posteriore, fatta eccezione per l'area prospiciente il volume tutto in legno che risulta pavimentata con piastrelle in gres; l'area a forma triangolare sul lato sx e quella posteriore è invece lasciata a terra incolta. i balconi hanno i parapetti in ferro battuto e sono anch'essi in uno stato di conservazione mediocre.

Descrizione interna dell'edificio:

Gli spazi interni risultano così articolati: piano terra con quattro vani disposti simmetricamente rispetto l'asse longitudinale corrispondente ai due distinti vani scala presenti; piano primo anch'esso con quattro vani disposti in corrispondenza dei precedenti al piano terra. tutte le stanze sono pressoché identiche come forma e superficie, sono collocate sul perimetro esterno del volume residenziale e a diretto contatto con i due vani scala disposti simmetricamente rispetto al muro portante di spina che divide 'intero corpo di fabbrica in due parti rettangolari perfettamente simmetriche. il piano terra è adibito a zona giorno, con cucina, soggiorno, sala, ecc, mentre il primo livello è la zona notte con bagno e w.c.

Lo stato di conservazione degli spazi interni risulta mediocre, le pareti denotano umidità di risalita con fenomeni di marcescenza degli intonaci e delle pitture, gli infissi in legno sono vetusti ed in alcuni casi anche non funzionanti; le porte interne sono in legno e in mediocre stato

di conservazione. gli impianti sono quelli originali, sia per quanto concerne l'elettrico che l'idrico. il bagno ed il w.c. risultano funzionanti, le pareti sono rivestite con piastrelle in gres/ceramica, sia al piano terra che al primo livello. la cucina al piano terra presenta anch'essa le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di forma quadrata e di colore marrone, identico alla tipologia del pavimento di forma rettangolare.

Le superfici dell'edificio sono così ripartite:

- ⇒ sup. netta piano terra pari a mq 92,88 al netto della corte esterna;
- ⇒ sup. netta piano primo pari a mq 74,56 (la sup. del vano scala è computata solo al piano terra) al netto dei balconi che risultano di mq 9,40 per quello principale, e di mq 2,00 cadauno per quelli singoli sul prospetto laterale sx, per una sup. complessiva di mq 13,40 circa.
- ⇒ superficie totale netta calpestabile p. terra + p. primo = mq 92,88 + 74,56 = 167,44
- ⇒ superficie totale lorda p. terra + p. primo = mq 119,24 x 2 = mq 238,48
- ⇒ superficie coperta (proiezione a terra dell'edificio) = mq 119,24
- ⇒ superficie corte esterna pari a complessivi mq 552,00, inclusa la superficie coperta dell'edificio pari a mq 119,24; **la superficie relativa al volume del corpo in legno non è conteggiata poiché, da quanto accertato presso l'UTC del Comune, risulta non essere autorizzata.**
- ⇒ superficie corte esterna al netto della sup. coperta dell'edificio: mq 552,00 – mq 119,24 = 432,76

La superficie netta riferita alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti n° CH00073318 del 08/01/1999 risulterebbe pari a mq 167,44 complessivi derivanti da: mq 92,88 p. terra + mq 74,56 p. piano.

Le singole planimetrie relative al fabbricato e relativi annessi sono state desunte ed estratte dai relativi Uffici Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti.

Non sono presenti le certificazioni energetiche richieste dalle normative vigenti.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 20.290,50 (ventimiladuecentonovanta,50)

OFFERTA minima in aumento: Euro 2.000,00 (duemila/00)

Vendita non soggetta ad IVA.

Il prezzo base d'asta è stato indicato al netto degli eventuali oneri per la regolarizzazione tecnico-urbanistica.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione tecnica, a firma del C.T.U. Arch. Franco Valentini, cui si fa integralmente richiamo, consultabile presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Chieti, il sito internet del Tribunale di Chieti, nonché presso lo studio del professionista delegato, ove sono, altresì, consultabili i relativi allegati.

Saldo prezzo, aggiudicazione e condizioni varie

L'aggiudicatario, nel termine di **60 (sessanta)** giorni dalla vendita, dovrà depositare il residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Dr. Ivo Remigio, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E."; l'aggiudicatario, nello stesso termine di giorni **60 (sessanta)** dalla vendita, dovrà depositare, inoltre, presso lo studio del predetto professionista delegato, assegno circolare al medesimo intestato, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E.", dell'importo dallo stesso indicato, per far fronte all'assolvimento delle imposte e degli oneri di trasferimento, salvo conguaglio a seguito del conteggio finale.

Qualora ricorrano giustificati motivi, il Giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente. Ove sia disposta la rateizzazione (*entro un termine non superiore a dodici mesi*) del versamento del prezzo, con il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, potrà essere autorizzato a immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia stata prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie.

In caso di **mancato versamento del saldo prezzo e/o spese**, ne sarà dato immediato avviso al Giudice. L'aggiudicazione verrà revocata, l'aggiudicatario perderà la cauzione prestata ex art 587 cpc e sarà disposta una nuova vendita.

Tale disposizione si applica, altresì, nei confronti dell'aggiudicatario che non provveda a versare anche una sola rata, entro 10 giorni dalla scadenza del termine. Il Giudice dell'esecuzione, in tal caso, disporrà la perdita a titolo di multa delle rate già versate, ordinando all'aggiudicatario, che sia stato eventualmente immesso nel possesso, di rilasciare l'immobile al custode.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la **cauzione** verrà restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare alla medesima, nel qual caso si applicherà l'art. 580 del codice di procedura civile.

Ai sensi dell'art **508 c.p.c.** l'aggiudicatario o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore (in talo caso, l'assunzione del debito sarà menzionata nel provvedimento di vendita o di assegnazione).

L'aggiudicatario potrà, ove in possesso dei requisiti di legge, usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, mediante presentazione, in allegato alla domanda di partecipazione alla vendita, di dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti medesimi.

Qualora uno dei creditori sia un istituto di credito fondiario, ai sensi dell'**art. 41, comma 5, del D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385**, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'**art. 41, comma 4, del D.lgs. 385/1993**, entro il termine di giorni 60 dalla aggiudicazione definitiva, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; quale sarà specificato con conteggio redatto ex art 2855 c.c. previamente rimesso in cancelleria ed autorizzato dal G.E. versando entro lo stesso termine al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Ai fini di cui sopra, il **creditore fondiario** dovrà, entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, far pervenire presso lo studio del professionista delegato dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché, ove si tratti di vendita in lotti la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato allo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie sopra indicate.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esso relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della

situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa degli immobili oggetto dell'espropriazione immobiliare che precede.

Qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui all'art. 13 della Legge 47/1985, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione in **sanatoria** nei termini di legge ed inoltre, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. 47/85.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le **spese** e gli oneri, anche fiscali ed accessori, per il trasferimento dell'immobile e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, iscrizioni ipotecarie e di ogni altro eventuale vincolo pregiudizievole, quelle per il rilascio, da parte di professionista abilitato, dell'attestato di prestazione energetica "**APE**" nonché i tributi e gli oneri fiscali che graveranno sulla vendita.

Se richiesto dall'aggiudicatario ed a spese dello stesso, il professionista delegato provvederà alla cancellazione della formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Tutte le **attività della vendita** che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio.

Del presente avviso sarà data **pubblicità** nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà:

A) – affisso per tre giorni continui all'Albo del Tribunale di Chieti;

B) – affisso tramite manifesti a stampa nel Comune di Chieti e di Poggiofiorito;

C) – inserito (*almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte fino alla data dell'eventuale incanto*) nel sito internet www.tribunalechieti.it (unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima");

C) – pubblicato sul quotidiano cartaceo "il Messaggero" e su quelli on line "Prima da noi", almeno nei 45 giorni precedenti quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c. (*unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima"*).

Maggiori **informazioni** potranno reperirsi sul sito internet www.tribunalechieti.it e richiedersi al sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (tel. 085 / 810347 - 4913703).

Chieti, Francavilla al Mare, addì 24 novembre 2016

Il Professionista delegato
Dr. Ivo REMIGIO



Allegato “A” : CONDIZIONI di VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, ai sensi dell’art 571, comma 1, cpc, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l’acquisto dell’immobile pignorato.

Ogni offerente dovrà presentare presso lo studio del professionista delegato, Dr. Ivo Remigio, entro le **ore 12.00 del giorno precedente quello dell’asta**, dichiarazione contenente l’indicazione del prezzo e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se l’offerente non presta la cauzione appresso indicata, se l’offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita.

L’offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, o da un loro procuratore speciale, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquisire.

La domanda di partecipazione in bollo, sottoscritta ed in busta chiusa, all’esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente (*professionista delegato o suo incaricato*), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data fissata per l’esame dell’offerta, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico del richiedente (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica se in possesso) e, ove lo stesso sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale). Alla domanda dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento d’identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge se in comunione legale). Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita Iva e all’offerta dovrà, altresì, essere allegata una recente visura camerale della ditta stessa.
- b) se SOCIETA’ o ENTE: dati identificativi (*ragione sociale o denominazione, sede, partita Iva e codice fiscale, recapito telefonico, telefax e indirizzo di posta elettronica, se posseduti*), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. Alla domanda dovranno essere allegati una recente visura camerale (*dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri di rappresentanza*) e copia fotostatica di un valido documento del legale rappresentante, oppure specifica procura speciale eventualmente conferita.
- c) Due assegni circolari intestati al *Dr. Ivo REMIGIO*, (*nonché fotocopia degli assegni medesimi e del retro degli stessi su unica facciata*), da corrispondersi rispettivamente uno a titolo di cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) e l’altro a titolo di deposito (di importo pari al 20% del prezzo offerto), quale somma corrispondente all’ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento dell’immobile.
- d) La dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio, da parte dell’offerente, nel circondario del Tribunale di Chieti, se ivi non residente. In mancanza le notifiche e le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell’intestato Tribunale.
- e) l’indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita (regolato dall’ordinanza di vendita).
- f) L’espressa dichiarazione della presa visione della perizia di stima del bene posto in vendita nonché del presente avviso di vendita.

Le buste contenenti le domande saranno aperte per l’**esame delle offerte**, alla presenza degli offerenti.

Le parti ed i creditori iscritti non intervenuti nell'esecuzione che non saranno presenti all'apertura delle buste saranno considerati favorevoli all'accoglimento delle offerte nei casi previsti dall'art. 572 c.p.c. In caso di presentazione di una sola offerta questa potrà essere senz'altro accolta se il prezzo offerto è pari o superiore al valore sopraindicato che costituisce il prezzo base di vendita; se il prezzo è inferiore a detto valore ma non inferiore di oltre un quarto di esso si applicherà l'art. 572, comma 3 c.p.c. In caso di pluralità di offerte (art. 573 c.p.c.) gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si provvederà ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente.

TRIBUNALE CIVILE di CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare n. 182/2014 RGE

VI° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dott. Ivo REMIGIO**, con studio in Francavilla al Mare (CH) alla Via Aventino n. 10 int. 2 e 4, indirizzo PEC ivo.remigio@odcecchieti.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, **Dott. Federico RIA**, al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, giusta provvedimento del 22.09.2015,

RENDE NOTO

che il giorno **31 gennaio 2017 alle ore 18:00** avanti a sé, presso il proprio studio professionale, avverrà la **vendita senza incanto** (secondo le "condizioni di vendita" previste nell'allegato "A" al presente avviso) del bene immobile ubicato nel comune di Poggiofiorito (CH), di seguito descritto, relativo al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Immobile uso residenziale ubicato al piano terra + piano primo – comune di Poggiofiorito (Ch), contraddistinta al n.c.e.u. foglio n. 2, particella 4120, sub. 4, cat. a/3, consistenza 10 vani, rendita € 506,13.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Poggiofiorito (Ch), in contrada Mortella, nelle vicinanze del centro urbano; l'edificio è ubicato a ridosso della strada comunale a cui si accede direttamente dalla ss 538, intersezione con via Roma.

Trattasi di un fabbricato isolato a pianta regolare, disposta su due livelli fuori terra: piano terra e primo piano, oltre un volume sul prospetto posteriore anch'esso a due livelli e con la falda di copertura in comune con il volume principale; il prospetto posteriore presenta inoltre un ulteriore volume ad unico livello realizzato con struttura in legno; **il volume in oggetto non risulta essere accatastato da quanto desumibile dagli atti estratti in copia presso l'Agenzia del territorio della prov. di Chieti.**

Ai sensi dell'art 173-quater disp. att. cpc, come da certificazione rilasciata dal Comune di Poggiofiorito in data 07.07.2015, prot. 1606, allegata alla perizia, *"il terreno sito nel Comune di Poggiofiorito, identificato all'Agenzia del territorio di Chieti (ex U.T.E.) al foglio di mappa n. 2, con particella 4120, secondo la variante al PRG approvata ricade in Zona b2: Aree Parzialmente edificate ed urbanizzate."*

Descrizione esterna dell'edificio:

L'edificio ha la struttura portante in muratura, con solaio con putrelle e voltine al piano terra, e soffitto piano al livello superiore; il volume addossato sul prospetto posteriore con strutture in legno ha il soffitto a vista anch'esso in legno.

L'edificio nel complesso si compone come a seguire:

Volume regolare con copertura a padiglione con tegole in laterizio, i prospetti risultano intonacati e rifiniti con pittura tradizionale per esterni, il prospetto principale prospiciente la strada comunale presenta due ordini di aperture: portone centrale di ingresso al piano terra ad arco, due porte-finestre simmetriche adiacenti a dx e sx, medesima articolazione al primo livello con tre porte finestre in asse con le aperture disposte al piano terra che denotano l'accesso all'unico balcone che si sviluppa per l'intera lunghezza del prospetto; tutte le aperture mostrano una piccola cornice perimetrale tipo lesena, completano il prospetto una fascia marcapiano in corrispondenza del solaio del sottotetto e del solaio primo livello, oltre le lesene angolari disposte ai quattro cantoni dell'edificio.

I prospetti laterali si articolano rispettivamente come segue: lato dx senso antiorario, sono presenti due ordini di aperture ciascuno di due finestre disposte simmetricamente ed in asse, il prospetto posteriore: risulta anch'esso rifinito con intonaco cementizio e pittura per esterni come i precedenti, presenta inoltre aperture sul volume aggettante ai due livelli, nonché aperture al volume principale solo in corrispondenza del primo livello, in corrispondenza delle camere da letto. il volume del corpo aggiunto in legno presenza anch'esso delle aperture su entrambi i lati.

Il prospetto laterale sx è identico al precedente laterale dx, anch'esso con due ordini di aperture disposte simmetricamente, incluse le fasce orizzontali marcapiano e quelle angolari (lesene); a differenza del prospetto lato dx, in esso sono presenti due balconi singoli al primo livello in corrispondenza delle camere da letto.

Lo stato di conservazione dei singoli prospetti risulta mediocre, sono presenti evidenti segni di marcescenza degli intonaci con distacco e squamatura della pittura di rifinitura. le aperture dei prospetti laterali e posteriori non presentano cornici perimetrali, hanno infissi in legno vetusti, nonché tapparelle in pvc rosse sul prospetto posteriore.

La corte esterna risulta essere recintata con muretto/cordolo h circa 60 cm e rete metallica, presenta un accesso pedonale in asse all'ingresso principale ed un cancello carrabile adiacente sul lato dx; la parte prospiciente la strada comunale è rifinita con un pavimento quadrato tipo marmittoni per esterni, la parte corrispondente al cancello carrabile invece con un massetto in cls che continua anche sulla parte posteriore, fatta eccezione per l'area prospiciente il volume tutto in legno che risulta pavimentata con piastrelle in gres; l'area a forma triangolare sul lato sx e quella posteriore è invece lasciata a terra incolta. i balconi hanno i parapetti in ferro battuto e sono anch'essi in uno stato di conservazione mediocre.

Descrizione interna dell'edificio:

Gli spazi interni risultano così articolati: piano terra con quattro vani disposti simmetricamente rispetto l'asse longitudinale corrispondente ai due distinti vani scala presenti; piano primo anch'esso con quattro vani disposti in corrispondenza dei precedenti al piano terra. tutte le stanze sono pressoché identiche come forma e superficie, sono collocate sul perimetro esterno del volume residenziale e a diretto contatto con i due vani scala disposti simmetricamente rispetto al muro portante di spina che divide l'intero corpo di fabbrica in due parti rettangolari perfettamente simmetriche. il piano terra è adibito a zona giorno, con cucina, soggiorno, sala, ecc, mentre il primo livello è la zona notte con bagno e w.c.

Lo stato di conservazione degli spazi interni risulta mediocre, le pareti denotano umidità di risalita con fenomeni di marcescenza degli intonaci e delle pitture, gli infissi in legno sono vetusti ed in alcuni casi anche non funzionanti; le porte interne sono in legno e in mediocre stato

di conservazione. gli impianti sono quelli originali, sia per quanto concerne l'elettrico che l'idrico. il bagno ed il w.c. risultano funzionanti, le pareti sono rivestite con piastrelle in gres/ceramica, sia al piano terra che al primo livello. la cucina al piano terra presenta anch'essa le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di forma quadrata e di colore marrone, identico alla tipologia del pavimento di forma rettangolare.

Le superfici dell'edificio sono così ripartite:

- ⇒ sup. netta piano terra pari a mq 92,88 al netto della corte esterna;
- ⇒ sup. netta piano primo pari a mq 74,56 (la sup. del vano scala è computata solo al piano terra) al netto dei balconi che risultano di mq 9,40 per quello principale, e di mq 2,00 cadauno per quelli singoli sul prospetto laterale sx, per una sup. complessiva di mq 13,40 circa.
- ⇒ superficie totale netta calpestabile p. terra + p. primo = mq 92,88 + 74,56 = 167,44
- ⇒ superficie totale lorda p. terra + p. primo = mq 119,24 x 2 = mq 238,48
- ⇒ superficie coperta (proiezione a terra dell'edificio) = mq 119,24
- ⇒ superficie corte esterna pari a complessivi mq 552,00, inclusa la superficie coperta dell'edificio pari a mq 119,24; **la superficie relativa al volume del corpo in legno non è conteggiata poiché, da quanto accertato presso l'UTC del Comune, risulta non essere autorizzata.**
- ⇒ superficie corte esterna al netto della sup. coperta dell'edificio: mq 552,00 – mq 119,24 = 432,76

La superficie netta riferita alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti n° CH00073318 del 08/01/1999 risulterebbe pari a mq 167,44 complessivi derivanti da: mq 92,88 p. terra + mq 74,56 p. piano.

Le singole planimetrie relative al fabbricato e relativi annessi sono state desunte ed estratte dai relativi Uffici Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti.

Non sono presenti le certificazioni energetiche richieste dalle normative vigenti.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 20.290,50 (ventimiladuecentonovanta,50)

OFFERTA minima in aumento: Euro 2.000,00 (duemila/00)

Vendita non soggetta ad IVA.

Il prezzo base d'asta è stato indicato al netto degli eventuali oneri per la regolarizzazione tecnico-urbanistica.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione tecnica, a firma del C.T.U. Arch. Franco Valentini, cui si fa integralmente richiamo, consultabile presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Chieti, il sito internet del Tribunale di Chieti, nonché presso lo studio del professionista delegato, ove sono, altresì, consultabili i relativi allegati.

Saldo prezzo, aggiudicazione e condizioni varie

L'aggiudicatario, nel termine di **60 (sessanta)** giorni dalla vendita, dovrà depositare il residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Dr. Ivo Remigio, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E."; l'aggiudicatario, nello stesso termine di giorni **60 (sessanta)** dalla vendita, dovrà depositare, inoltre, presso lo studio del predetto professionista delegato, assegno circolare al medesimo intestato, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E.", dell'importo dallo stesso indicato, per far fronte all'assolvimento delle imposte e degli oneri di trasferimento, salvo conguaglio a seguito del conteggio finale.

Qualora ricorrano giustificati motivi, il Giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente. Ove sia disposta la rateizzazione (*entro un termine non superiore a dodici mesi*) del versamento del prezzo, con il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, potrà essere autorizzato a immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia stata prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie.

In caso di **mancato versamento del saldo prezzo e/o spese**, ne sarà dato immediato avviso al Giudice. L'aggiudicazione verrà revocata, l'aggiudicatario perderà la cauzione prestata ex art 587 cpc e sarà disposta una nuova vendita.

Tale disposizione si applica, altresì, nei confronti dell'aggiudicatario che non provveda a versare anche una sola rata, entro 10 giorni dalla scadenza del termine. Il Giudice dell'esecuzione, in tal caso, disporrà la perdita a titolo di multa delle rate già versate, ordinando all'aggiudicatario, che sia stato eventualmente immesso nel possesso, di rilasciare l'immobile al custode.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la **cauzione** verrà restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare alla medesima, nel qual caso si applicherà l'art. 580 del codice di procedura civile.

Ai sensi dell'art **508 c.p.c.** l'aggiudicatario o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore (in talo caso, l'assunzione del debito sarà menzionata nel provvedimento di vendita o di assegnazione).

L'aggiudicatario potrà, ove in possesso dei requisiti di legge, usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, mediante presentazione, in allegato alla domanda di partecipazione alla vendita, di dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti medesimi.

Qualora uno dei creditori sia un istituto di credito fondiario, ai sensi dell'**art. 41, comma 5, del D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385**, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'**art. 41, comma 4, del D.lgs. 385/1993**, entro il termine di giorni 60 dalla aggiudicazione definitiva, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; quale sarà specificato con conteggio redatto ex art 2855 c.c. previamente rimesso in cancelleria ed autorizzato dal G.E. versando entro lo stesso termine al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Ai fini di cui sopra, il **creditore fondiario** dovrà, entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, far pervenire presso lo studio del professionista delegato dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché, ove si tratti di vendita in lotti la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato allo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie sopra indicate.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esso relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della

situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa degli immobili oggetto dell'espropriazione immobiliare che precede.

Qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui all'art. 13 della Legge 47/1985, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione in **sanatoria** nei termini di legge ed inoltre, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. 47/85.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le **spese** e gli oneri, anche fiscali ed accessori, per il trasferimento dell'immobile e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, iscrizioni ipotecarie e di ogni altro eventuale vincolo pregiudizievole, quelle per il rilascio, da parte di professionista abilitato, dell'attestato di prestazione energetica "**APE**" nonché i tributi e gli oneri fiscali che graveranno sulla vendita.

Se richiesto dall'aggiudicatario ed a spese dello stesso, il professionista delegato provvederà alla cancellazione della formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Tutte le **attività della vendita** che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio.

Del presente avviso sarà data **pubblicità** nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà:

A) – affisso per tre giorni continui all'Albo del Tribunale di Chieti;

B) – affisso tramite manifesti a stampa nel Comune di Chieti e di Poggiofiorito;

C) – inserito (*almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte fino alla data dell'eventuale incanto*) nel sito internet www.tribunalechieti.it (unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima");

C) – pubblicato sul quotidiano cartaceo "il Messaggero" e su quelli on line "Prima da noi", almeno nei 45 giorni precedenti quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c. (*unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima"*).

Maggiori **informazioni** potranno reperirsi sul sito internet www.tribunalechieti.it e richiedersi al sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (tel. 085 / 810347 - 4913703).

Chieti, Francavilla al Mare, addì 24 novembre 2016

Il Professionista delegato
Dr. Ivo REMIGIO



Allegato “A” : CONDIZIONI di VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, ai sensi dell’art 571, comma 1, cpc, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l’acquisto dell’immobile pignorato.

Ogni offerente dovrà presentare presso lo studio del professionista delegato, Dr. Ivo Remigio, entro le **ore 12.00 del giorno precedente quello dell’asta**, dichiarazione contenente l’indicazione del prezzo e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se l’offerente non presta la cauzione appresso indicata, se l’offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita.

L’offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, o da un loro procuratore speciale, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquisire.

La domanda di partecipazione in bollo, sottoscritta ed in busta chiusa, all’esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente (*professionista delegato o suo incaricato*), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data fissata per l’esame dell’offerta, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico del richiedente (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica se in possesso) e, ove lo stesso sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale). Alla domanda dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento d’identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge se in comunione legale). Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita Iva e all’offerta dovrà, altresì, essere allegata una recente visura camerale della ditta stessa.
- b) se SOCIETA’ o ENTE: dati identificativi (*ragione sociale o denominazione, sede, partita Iva e codice fiscale, recapito telefonico, telefax e indirizzo di posta elettronica, se posseduti*), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. Alla domanda dovranno essere allegati una recente visura camerale (*dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri di rappresentanza*) e copia fotostatica di un valido documento del legale rappresentante, oppure specifica procura speciale eventualmente conferita.
- c) Due assegni circolari intestati al *Dr. Ivo REMIGIO*, (*nonché fotocopia degli assegni medesimi e del retro degli stessi su unica facciata*), da corrispondersi rispettivamente uno a titolo di cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) e l’altro a titolo di deposito (di importo pari al 20% del prezzo offerto), quale somma corrispondente all’ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento dell’immobile.
- d) La dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio, da parte dell’offerente, nel circondario del Tribunale di Chieti, se ivi non residente. In mancanza le notifiche e le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell’intestato Tribunale.
- e) l’indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita (regolato dall’ordinanza di vendita).
- f) L’espressa dichiarazione della presa visione della perizia di stima del bene posto in vendita nonché del presente avviso di vendita.

Le buste contenenti le domande saranno aperte per l’esame delle offerte, alla presenza degli offerenti.

Le parti ed i creditori iscritti non intervenuti nell'esecuzione che non saranno presenti all'apertura delle buste saranno considerati favorevoli all'accoglimento delle offerte nei casi previsti dall'art. 572 c.p.c. In caso di presentazione di una sola offerta questa potrà essere senz'altro accolta se il prezzo offerto è pari o superiore al valore sopraindicato che costituisce il prezzo base di vendita; se il prezzo è inferiore a detto valore ma non inferiore di oltre un quarto di esso si applicherà l'art. 572, comma 3 c.p.c. In caso di pluralità di offerte (art. 573 c.p.c.) gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si provvederà ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente.

TRIBUNALE CIVILE di CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare n. 182/2014 RGE

VI° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dott. Ivo REMIGIO**, con studio in Francavilla al Mare (CH) alla Via Aventino n. 10 int. 2 e 4, indirizzo PEC ivo.remigio@odcecchieti.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, **Dott. Federico RIA**, al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, giusta provvedimento del 22.09.2015,

RENDE NOTO

che il giorno **31 gennaio 2017 alle ore 18:00** avanti a sé, presso il proprio studio professionale, avverrà la **vendita senza incanto** (secondo le "condizioni di vendita" previste nell'allegato "A" al presente avviso) del bene immobile ubicato nel comune di Poggiofiorito (CH), di seguito descritto, relativo al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Immobile uso residenziale ubicato al piano terra + piano primo – comune di Poggiofiorito (Ch), contraddistinta al n.c.e.u. foglio n. 2, particella 4120, sub. 4, cat. a/3, consistenza 10 vani, rendita € 506,13.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Poggiofiorito (Ch), in contrada Mortella, nelle vicinanze del centro urbano; l'edificio è ubicato a ridosso della strada comunale a cui si accede direttamente dalla ss 538, intersezione con via Roma.

Trattasi di un fabbricato isolato a pianta regolare, disposta su due livelli fuori terra: piano terra e primo piano, oltre un volume sul prospetto posteriore anch'esso a due livelli e con la falda di copertura in comune con il volume principale; il prospetto posteriore presenta inoltre un ulteriore volume ad unico livello realizzato con struttura in legno; **il volume in oggetto non risulta essere accatastato da quanto desumibile dagli atti estratti in copia presso l'Agenzia del territorio della prov. di Chieti.**

Ai sensi dell'art 173-quater disp. att. cpc, come da certificazione rilasciata dal Comune di Poggiofiorito in data 07.07.2015, prot. 1606, allegata alla perizia, *"il terreno sito nel Comune di Poggiofiorito, identificato all'Agenzia del territorio di Chieti (ex U.T.E.) al foglio di mappa n. 2, con particella 4120, secondo la variante al PRG approvata ricade in Zona b2: Aree Parzialmente edificate ed urbanizzate."*

Descrizione esterna dell'edificio:

L'edificio ha la struttura portante in muratura, con solaio con putrelle e voltine al piano terra, e soffitto piano al livello superiore; il volume addossato sul prospetto posteriore con strutture in legno ha il soffitto a vista anch'esso in legno.

L'edificio nel complesso si compone come a seguire:

Volume regolare con copertura a padiglione con tegole in laterizio, i prospetti risultano intonacati e rifiniti con pittura tradizionale per esterni, il prospetto principale prospiciente la strada comunale presenta due ordini di aperture: portone centrale di ingresso al piano terra ad arco, due porte-finestre simmetriche adiacenti a dx e sx, medesima articolazione al primo livello con tre porte finestre in asse con le aperture disposte al piano terra che denotano l'accesso all'unico balcone che si sviluppa per l'intera lunghezza del prospetto; tutte le aperture mostrano una piccola cornice perimetrale tipo lesena, completano il prospetto una fascia marcapiano in corrispondenza del solaio del sottotetto e del solaio primo livello, oltre le lesene angolari disposte ai quattro cantoni dell'edificio.

I prospetti laterali si articolano rispettivamente come segue: lato dx senso antiorario, sono presenti due ordini di aperture ciascuno di due finestre disposte simmetricamente ed in asse, il prospetto posteriore: risulta anch'esso rifinito con intonaco cementizio e pittura per esterni come i precedenti, presenta inoltre aperture sul volume aggettante ai due livelli, nonché aperture al volume principale solo in corrispondenza del primo livello, in corrispondenza delle camere da letto. il volume del corpo aggiunto in legno presenza anch'esso delle aperture su entrambi i lati.

Il prospetto laterale sx è identico al precedente laterale dx, anch'esso con due ordini di aperture disposte simmetricamente, incluse le fasce orizzontali marcapiano e quelle angolari (lesene); a differenza del prospetto lato dx, in esso sono presenti due balconi singoli al primo livello in corrispondenza delle camere da letto.

Lo stato di conservazione dei singoli prospetti risulta mediocre, sono presenti evidenti segni di marcescenza degli intonaci con distacco e squamatura della pittura di rifinitura. le aperture dei prospetti laterali e posteriori non presentano cornici perimetrali, hanno infissi in legno vetusti, nonché tapparelle in pvc rosse sul prospetto posteriore.

La corte esterna risulta essere recintata con muretto/cordolo h circa 60 cm e rete metallica, presenta un accesso pedonale in asse all'ingresso principale ed un cancello carrabile adiacente sul lato dx; la parte prospiciente la strada comunale è rifinita con un pavimento quadrato tipo marmittoni per esterni, la parte corrispondente al cancello carrabile invece con un massetto in cls che continua anche sulla parte posteriore, fatta eccezione per l'area prospiciente il volume tutto in legno che risulta pavimentata con piastrelle in gres; l'area a forma triangolare sul lato sx e quella posteriore è invece lasciata a terra incolta. i balconi hanno i parapetti in ferro battuto e sono anch'essi in uno stato di conservazione mediocre.

Descrizione interna dell'edificio:

Gli spazi interni risultano così articolati: piano terra con quattro vani disposti simmetricamente rispetto l'asse longitudinale corrispondente ai due distinti vani scala presenti; piano primo anch'esso con quattro vani disposti in corrispondenza dei precedenti al piano terra. tutte le stanze sono pressoché identiche come forma e superficie, sono collocate sul perimetro esterno del volume residenziale e a diretto contatto con i due vani scala disposti simmetricamente rispetto al muro portante di spina che divide 'intero corpo di fabbrica in due parti rettangolari perfettamente simmetriche. il piano terra è adibito a zona giorno, con cucina, soggiorno, sala, ecc, mentre il primo livello è la zona notte con bagno e w.c.

Lo stato di conservazione degli spazi interni risulta mediocre, le pareti denotano umidità di risalita con fenomeni di marcescenza degli intonaci e delle pitture, gli infissi in legno sono vetusti ed in alcuni casi anche non funzionanti; le porte interne sono in legno e in mediocre stato

di conservazione. gli impianti sono quelli originali, sia per quanto concerne l'elettrico che l'idrico. il bagno ed il w.c. risultano funzionanti, le pareti sono rivestite con piastrelle in gres/ceramica, sia al piano terra che al primo livello. la cucina al piano terra presenta anch'essa le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di forma quadrata e di colore marrone, identico alla tipologia del pavimento di forma rettangolare.

Le superfici dell'edificio sono così ripartite:

- ⇒ sup. netta piano terra pari a mq 92,88 al netto della corte esterna;
- ⇒ sup. netta piano primo pari a mq 74,56 (la sup. del vano scala è computata solo al piano terra) al netto dei balconi che risultano di mq 9,40 per quello principale, e di mq 2,00 cadauno per quelli singoli sul prospetto laterale sx, per una sup. complessiva di mq 13,40 circa.
- ⇒ superficie totale netta calpestabile p. terra + p. primo = mq 92,88 + 74,56 = 167,44
- ⇒ superficie totale lorda p. terra + p. primo = mq 119,24 x 2 = mq 238,48
- ⇒ superficie coperta (proiezione a terra dell'edificio) = mq 119,24
- ⇒ superficie corte esterna pari a complessivi mq 552,00, inclusa la superficie coperta dell'edificio pari a mq 119,24; **la superficie relativa al volume del corpo in legno non è conteggiata poiché, da quanto accertato presso l'UTC del Comune, risulta non essere autorizzata.**
- ⇒ superficie corte esterna al netto della sup. coperta dell'edificio: mq 552,00 – mq 119,24 = 432,76

La superficie netta riferita alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti n° CH00073318 del 08/01/1999 risulterebbe pari a mq 167,44 complessivi derivanti da: mq 92,88 p. terra + mq 74,56 p. piano.

Le singole planimetrie relative al fabbricato e relativi annessi sono state desunte ed estratte dai relativi Uffici Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti.

Non sono presenti le certificazioni energetiche richieste dalle normative vigenti.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 20.290,50 (ventimiladuecentonovanta,50)

OFFERTA minima in aumento: Euro 2.000,00 (duemila/00)

Vendita non soggetta ad IVA.

Il prezzo base d'asta è stato indicato al netto degli eventuali oneri per la regolarizzazione tecnico-urbanistica.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione tecnica, a firma del C.T.U. Arch. Franco Valentini, cui si fa integralmente richiamo, consultabile presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Chieti, il sito internet del Tribunale di Chieti, nonché presso lo studio del professionista delegato, ove sono, altresì, consultabili i relativi allegati.

Saldo prezzo, aggiudicazione e condizioni varie

L'aggiudicatario, nel termine di **60 (sessanta)** giorni dalla vendita, dovrà depositare il residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Dr. Ivo Remigio, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E."; l'aggiudicatario, nello stesso termine di giorni **60 (sessanta)** dalla vendita, dovrà depositare, inoltre, presso lo studio del predetto professionista delegato, assegno circolare al medesimo intestato, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E.", dell'importo dallo stesso indicato, per far fronte all'assolvimento delle imposte e degli oneri di trasferimento, salvo conguaglio a seguito del conteggio finale.

Qualora ricorrano giustificati motivi, il Giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente. Ove sia disposta la rateizzazione (*entro un termine non superiore a dodici mesi*) del versamento del prezzo, con il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, potrà essere autorizzato a immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia stata prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie.

In caso di **mancato versamento del saldo prezzo e/o spese**, ne sarà dato immediato avviso al Giudice. L'aggiudicazione verrà revocata, l'aggiudicatario perderà la cauzione prestata ex art 587 cpc e sarà disposta una nuova vendita.

Tale disposizione si applica, altresì, nei confronti dell'aggiudicatario che non provveda a versare anche una sola rata, entro 10 giorni dalla scadenza del termine. Il Giudice dell'esecuzione, in tal caso, disporrà la perdita a titolo di multa delle rate già versate, ordinando all'aggiudicatario, che sia stato eventualmente immesso nel possesso, di rilasciare l'immobile al custode.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la **cauzione** verrà restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare alla medesima, nel qual caso si applicherà l'art. 580 del codice di procedura civile.

Ai sensi dell'art **508 c.p.c.** l'aggiudicatario o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore (in talo caso, l'assunzione del debito sarà menzionata nel provvedimento di vendita o di assegnazione).

L'aggiudicatario potrà, ove in possesso dei requisiti di legge, usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, mediante presentazione, in allegato alla domanda di partecipazione alla vendita, di dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti medesimi.

Qualora uno dei creditori sia un istituto di credito fondiario, ai sensi dell'**art. 41, comma 5, del D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385**, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'**art. 41, comma 4, del D.lgs. 385/1993**, entro il termine di giorni 60 dalla aggiudicazione definitiva, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; quale sarà specificato con conteggio redatto ex art 2855 c.c. previamente rimesso in cancelleria ed autorizzato dal G.E. versando entro lo stesso termine al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Ai fini di cui sopra, il **creditore fondiario** dovrà, entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, far pervenire presso lo studio del professionista delegato dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché, ove si tratti di vendita in lotti la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato allo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie sopra indicate.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esso relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della

situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa degli immobili oggetto dell'espropriazione immobiliare che precede.

Qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui all'art. 13 della Legge 47/1985, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione in **sanatoria** nei termini di legge ed inoltre, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. 47/85.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le **spese** e gli oneri, anche fiscali ed accessori, per il trasferimento dell'immobile e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, iscrizioni ipotecarie e di ogni altro eventuale vincolo pregiudizievole, quelle per il rilascio, da parte di professionista abilitato, dell'attestato di prestazione energetica "**APE**" nonché i tributi e gli oneri fiscali che graveranno sulla vendita.

Se richiesto dall'aggiudicatario ed a spese dello stesso, il professionista delegato provvederà alla cancellazione della formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Tutte le **attività della vendita** che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio.

Del presente avviso sarà data **pubblicità** nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà:

A) – affisso per tre giorni continui all'Albo del Tribunale di Chieti;

B) – affisso tramite manifesti a stampa nel Comune di Chieti e di Poggiofiorito;

C) – inserito (*almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte fino alla data dell'eventuale incanto*) nel sito internet www.tribunalechieti.it (unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima");

C) – pubblicato sul quotidiano cartaceo "il Messaggero" e su quelli on line "Prima da noi", almeno nei 45 giorni precedenti quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c. (*unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima"*).

Maggiori **informazioni** potranno reperirsi sul sito internet www.tribunalechieti.it e richiedersi al sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (tel. 085 / 810347 - 4913703).

Chieti, Francavilla al Mare, addì 24 novembre 2016

Il Professionista delegato
Dr. Ivo REMIGIO



Allegato “A” : CONDIZIONI di VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, ai sensi dell’art 571, comma 1, cpc, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l’acquisto dell’immobile pignorato.

Ogni offerente dovrà presentare presso lo studio del professionista delegato, Dr. Ivo Remigio, entro le **ore 12.00 del giorno precedente quello dell’asta**, dichiarazione contenente l’indicazione del prezzo e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se l’offerente non presta la cauzione appresso indicata, se l’offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita.

L’offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, o da un loro procuratore speciale, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquisire.

La domanda di partecipazione in bollo, sottoscritta ed in busta chiusa, all’esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente (*professionista delegato o suo incaricato*), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data fissata per l’esame dell’offerta, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico del richiedente (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica se in possesso) e, ove lo stesso sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale). Alla domanda dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento d’identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge se in comunione legale). Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita Iva e all’offerta dovrà, altresì, essere allegata una recente visura camerale della ditta stessa.
- b) se SOCIETA’ o ENTE: dati identificativi (*ragione sociale o denominazione, sede, partita Iva e codice fiscale, recapito telefonico, telefax e indirizzo di posta elettronica, se posseduti*), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. Alla domanda dovranno essere allegati una recente visura camerale (*dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri di rappresentanza*) e copia fotostatica di un valido documento del legale rappresentante, oppure specifica procura speciale eventualmente conferita.
- c) Due assegni circolari intestati al *Dr. Ivo REMIGIO*, (*nonché fotocopia degli assegni medesimi e del retro degli stessi su unica facciata*), da corrispondersi rispettivamente uno a titolo di cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) e l’altro a titolo di deposito (di importo pari al 20% del prezzo offerto), quale somma corrispondente all’ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento dell’immobile.
- d) La dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio, da parte dell’offerente, nel circondario del Tribunale di Chieti, se ivi non residente. In mancanza le notifiche e le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell’intestato Tribunale.
- e) l’indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita (regolato dall’ordinanza di vendita).
- f) L’espressa dichiarazione della presa visione della perizia di stima del bene posto in vendita nonché del presente avviso di vendita.

Le buste contenenti le domande saranno aperte per l’**esame delle offerte**, alla presenza degli offerenti.

Le parti ed i creditori iscritti non intervenuti nell'esecuzione che non saranno presenti all'apertura delle buste saranno considerati favorevoli all'accoglimento delle offerte nei casi previsti dall'art. 572 c.p.c. In caso di presentazione di una sola offerta questa potrà essere senz'altro accolta se il prezzo offerto è pari o superiore al valore sopraindicato che costituisce il prezzo base di vendita; se il prezzo è inferiore a detto valore ma non inferiore di oltre un quarto di esso si applicherà l'art. 572, comma 3 c.p.c. In caso di pluralità di offerte (art. 573 c.p.c.) gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si provvederà ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente.

TRIBUNALE CIVILE di CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare n. 182/2014 RGE

VI° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dott. Ivo REMIGIO**, con studio in Francavilla al Mare (CH) alla Via Aventino n. 10 int. 2 e 4, indirizzo PEC ivo.remigio@odcecchieti.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, **Dott. Federico RIA**, al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, giusta provvedimento del 22.09.2015,

RENDE NOTO

che il giorno **31 gennaio 2017 alle ore 18:00** avanti a sé, presso il proprio studio professionale, avverrà la **vendita senza incanto** (secondo le "condizioni di vendita" previste nell'allegato "A" al presente avviso) del bene immobile ubicato nel comune di Poggiofiorito (CH), di seguito descritto, relativo al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Immobile uso residenziale ubicato al piano terra + piano primo – comune di Poggiofiorito (Ch), contraddistinta al n.c.e.u. foglio n. 2, particella 4120, sub. 4, cat. a/3, consistenza 10 vani, rendita € 506,13.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Poggiofiorito (Ch), in contrada Mortella, nelle vicinanze del centro urbano; l'edificio è ubicato a ridosso della strada comunale a cui si accede direttamente dalla ss 538, intersezione con via Roma.

Trattasi di un fabbricato isolato a pianta regolare, disposta su due livelli fuori terra: piano terra e primo piano, oltre un volume sul prospetto posteriore anch'esso a due livelli e con la falda di copertura in comune con il volume principale; il prospetto posteriore presenta inoltre un ulteriore volume ad unico livello realizzato con struttura in legno; **il volume in oggetto non risulta essere accatastato da quanto desumibile dagli atti estratti in copia presso l'Agenzia del territorio della prov. di Chieti.**

Ai sensi dell'art 173-quater disp. att. cpc, come da certificazione rilasciata dal Comune di Poggiofiorito in data 07.07.2015, prot. 1606, allegata alla perizia, "*il terreno sito nel Comune di Poggiofiorito, identificato all'Agenzia del territorio di Chieti (ex U.T.E.) al foglio di mappa n. 2, con particella 4120, secondo la variante al PRG approvata ricade in Zona b2: Aree Parzialmente edificate ed urbanizzate.*"

Descrizione esterna dell'edificio:

L'edificio ha la struttura portante in muratura, con solaio con putrelle e voltine al piano terra, e soffitto piano al livello superiore; il volume addossato sul prospetto posteriore con strutture in legno ha il soffitto a vista anch'esso in legno.

L'edificio nel complesso si compone come a seguire:

Volume regolare con copertura a padiglione con tegole in laterizio, i prospetti risultano intonacati e rifiniti con pittura tradizionale per esterni, il prospetto principale prospiciente la strada comunale presenta due ordini di aperture: portone centrale di ingresso al piano terra ad arco, due porte-finestre simmetriche adiacenti a dx e sx, medesima articolazione al primo livello con tre porte finestre in asse con le aperture disposte al piano terra che denotano l'accesso all'unico balcone che si sviluppa per l'intera lunghezza del prospetto; tutte le aperture mostrano una piccola cornice perimetrale tipo lesena, completano il prospetto una fascia marcapiano in corrispondenza del solaio del sottotetto e del solaio primo livello, oltre le lesene angolari disposte ai quattro cantoni dell'edificio.

I prospetti laterali si articolano rispettivamente come segue: lato dx senso antiorario, sono presenti due ordini di aperture ciascuno di due finestre disposte simmetricamente ed in asse, il prospetto posteriore: risulta anch'esso rifinito con intonaco cementizio e pittura per esterni come i precedenti, presenta inoltre aperture sul volume aggettante ai due livelli, nonché aperture al volume principale solo in corrispondenza del primo livello, in corrispondenza delle camere da letto. il volume del corpo aggiunto in legno presenza anch'esso delle aperture su entrambi i lati.

Il prospetto laterale sx è identico al precedente laterale dx, anch'esso con due ordini di aperture disposte simmetricamente, incluse le fasce orizzontali marcapiano e quelle angolari (lesene); a differenza del prospetto lato dx, in esso sono presenti due balconi singoli al primo livello in corrispondenza delle camere da letto.

Lo stato di conservazione dei singoli prospetti risulta mediocre, sono presenti evidenti segni di marcescenza degli intonaci con distacco e squamatura della pittura di rifinitura. le aperture dei prospetti laterali e posteriori non presentano cornici perimetrali, hanno infissi in legno vetusti, nonché tapparelle in pvc rosse sul prospetto posteriore.

La corte esterna risulta essere recintata con muretto/cordolo h circa 60 cm e rete metallica, presenta un accesso pedonale in asse all'ingresso principale ed un cancello carrabile adiacente sul lato dx; la parte prospiciente la strada comunale è rifinita con un pavimento quadrato tipo marmittoni per esterni, la parte corrispondente al cancello carrabile invece con un massetto in cls che continua anche sulla porte posteriore, fatta eccezione per l'area prospiciente il volume tutto in legno che risulta pavimentata con piastrelle in gres; l'area a forma triangolare sul lato sx e quella posteriore è invece lasciata a terra incolta. i balconi hanno i parapetti in ferro battuto e sono anch'essi in uno stato di conservazione mediocre.

Descrizione interna dell'edificio:

Gli spazi interni risultano così articolati: piano terra con quattro vani disposti simmetricamente rispetto l'asse longitudinale corrispondente ai due distinti vani scala presenti; piano primo anch'esso con quattro vani disposti in corrispondenza dei precedenti al piano terra. tutte le stanze sono pressoché identiche come forma e superficie, sono collocate sul perimetro esterno del volume residenziale e a diretto contatto con i due vani scala disposti simmetricamente rispetto al muro portante di spina che divide 'intero corpo di fabbrica in due parti rettangolari perfettamente simmetriche. il piano terra è adibito a zona giorno, con cucina, soggiorno, sala, ecc, mentre il primo livello è la zona notte con bagno e w.c.

Lo stato di conservazione degli spazi interni risulta mediocre, le pareti denotano umidità di risalita con fenomeni di marcescenza degli intonaci e delle pitture, gli infissi in legno sono vetusti ed in alcuni casi anche non funzionanti; le porte interne sono in legno e in mediocre stato

di conservazione. gli impianti sono quelli originali, sia per quanto concerne l'elettrico che l'idrico. il bagno ed il w.c. risultano funzionanti, le pareti sono rivestite con piastrelle in gres/ceramica, sia al piano terra che al primo livello. la cucina al piano terra presenta anch'essa le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di forma quadrata e di colore marrone, identico alla tipologia del pavimento di forma rettangolare.

Le superfici dell'edificio sono così ripartite:

- ⇒ sup. netta piano terra pari a mq 92,88 al netto della corte esterna;
- ⇒ sup. netta piano primo pari a mq 74,56 (la sup. del vano scala è computata solo al piano terra) al netto dei balconi che risultano di mq 9,40 per quello principale, e di mq 2,00 cadauno per quelli singoli sul prospetto laterale sx, per una sup. complessiva di mq 13,40 circa.
- ⇒ superficie totale netta calpestabile p. terra + p. primo = mq 92,88 + 74,56 = 167,44
- ⇒ superficie totale lorda p. terra + p. primo = mq 119,24 x 2 = mq 238,48
- ⇒ superficie coperta (proiezione a terra dell'edificio) = mq 119,24
- ⇒ superficie corte esterna pari a complessivi mq 552,00, inclusa la superficie coperta dell'edificio pari a mq 119,24; **la superficie relativa al volume del corpo in legno non è conteggiata poiché, da quanto accertato presso l'UTC del Comune, risulta non essere autorizzata.**
- ⇒ superficie corte esterna al netto della sup. coperta dell'edificio: mq 552,00 – mq 119,24 = 432,76

La superficie netta riferita alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti n° CH00073318 del 08/01/1999 risulterebbe pari a mq 167,44 complessivi derivanti da: mq 92,88 p. terra + mq 74,56 p. piano.

Le singole planimetrie relative al fabbricato e relativi annessi sono state desunte ed estratte dai relativi Uffici Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti.

Non sono presenti le certificazioni energetiche richieste dalle normative vigenti.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 20.290,50 (ventimiladuecentonovanta,50)

OFFERTA minima in aumento: Euro 2.000,00 (duemila/00)

Vendita non soggetta ad IVA.

Il prezzo base d'asta è stato indicato al netto degli eventuali oneri per la regolarizzazione tecnico-urbanistica.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione tecnica, a firma del C.T.U. Arch. Franco Valentini, cui si fa integralmente richiamo, consultabile presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Chieti, il sito internet del Tribunale di Chieti, nonché presso lo studio del professionista delegato, ove sono, altresì, consultabili i relativi allegati.

Saldo prezzo, aggiudicazione e condizioni varie

L'aggiudicatario, nel termine di **60 (sessanta)** giorni dalla vendita, dovrà depositare il residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Dr. Ivo Remigio, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E."; l'aggiudicatario, nello stesso termine di giorni **60 (sessanta)** dalla vendita, dovrà depositare, inoltre, presso lo studio del predetto professionista delegato, assegno circolare al medesimo intestato, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E.", dell'importo dallo stesso indicato, per far fronte all'assolvimento delle imposte e degli oneri di trasferimento, salvo conguaglio a seguito del conteggio finale.

Qualora ricorrano giustificati motivi, il Giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente. Ove sia disposta la rateizzazione (*entro un termine non superiore a dodici mesi*) del versamento del prezzo, con il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, potrà essere autorizzato a immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia stata prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie.

In caso di **mancato versamento del saldo prezzo e/o spese**, ne sarà dato immediato avviso al Giudice. L'aggiudicazione verrà revocata, l'aggiudicatario perderà la cauzione prestata ex art 587 cpc e sarà disposta una nuova vendita.

Tale disposizione si applica, altresì, nei confronti dell'aggiudicatario che non provveda a versare anche una sola rata, entro 10 giorni dalla scadenza del termine. Il Giudice dell'esecuzione, in tal caso, disporrà la perdita a titolo di multa delle rate già versate, ordinando all'aggiudicatario, che sia stato eventualmente immesso nel possesso, di rilasciare l'immobile al custode.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la **cauzione** verrà restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare alla medesima, nel qual caso si applicherà l'art. 580 del codice di procedura civile.

Ai sensi dell'art **508 c.p.c.** l'aggiudicatario o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore (in talo caso, l'assunzione del debito sarà menzionata nel provvedimento di vendita o di assegnazione).

L'aggiudicatario potrà, ove in possesso dei requisiti di legge, usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, mediante presentazione, in allegato alla domanda di partecipazione alla vendita, di dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti medesimi.

Qualora uno dei creditori sia un istituto di credito fondiario, ai sensi dell'**art. 41, comma 5, del D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385**, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'**art. 41, comma 4, del D.lgs. 385/1993**, entro il termine di giorni 60 dalla aggiudicazione definitiva, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; quale sarà specificato con conteggio redatto ex art 2855 c.c. previamente rimesso in cancelleria ed autorizzato dal G.E. versando entro lo stesso termine al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Ai fini di cui sopra, il **creditore fondiario** dovrà, entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, far pervenire presso lo studio del professionista delegato dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché, ove si tratti di vendita in lotti la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato allo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie sopra indicate.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esso relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della

situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa degli immobili oggetto dell'espropriazione immobiliare che precede.

Qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui all'art. 13 della Legge 47/1985, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione in **sanatoria** nei termini di legge ed inoltre, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. 47/85.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le **spese** e gli oneri, anche fiscali ed accessori, per il trasferimento dell'immobile e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, iscrizioni ipotecarie e di ogni altro eventuale vincolo pregiudizievole, quelle per il rilascio, da parte di professionista abilitato, dell'attestato di prestazione energetica "**APE**" nonché i tributi e gli oneri fiscali che graveranno sulla vendita.

Se richiesto dall'aggiudicatario ed a spese dello stesso, il professionista delegato provvederà alla cancellazione della formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Tutte le **attività della vendita** che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio.

Del presente avviso sarà data **pubblicità** nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà:

A) – affisso per tre giorni continui all'Albo del Tribunale di Chieti;

B) – affisso tramite manifesti a stampa nel Comune di Chieti e di Poggiofiorito;

C) – inserito (*almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte fino alla data dell'eventuale incanto*) nel sito internet www.tribunalechieti.it (unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima");

C) – pubblicato sul quotidiano cartaceo "il Messaggero" e su quelli on line "Prima da noi", almeno nei 45 giorni precedenti quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c. (*unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima"*).

Maggiori **informazioni** potranno reperirsi sul sito internet www.tribunalechieti.it e richiedersi al sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (tel. 085 / 810347 - 4913703).

Chieti, Francavilla al Mare, addì 24 novembre 2016

Il Professionista delegato
Dr. Ivo REMIGIO



Allegato “A” : CONDIZIONI di VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, ai sensi dell’art 571, comma 1, cpc, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l’acquisto dell’immobile pignorato.

Ogni offerente dovrà presentare presso lo studio del professionista delegato, Dr. Ivo Remigio, entro le **ore 12.00 del giorno precedente quello dell’asta**, dichiarazione contenente l’indicazione del prezzo e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se l’offerente non presta la cauzione appresso indicata, se l’offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita.

L’offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, o da un loro procuratore speciale, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquisire.

La domanda di partecipazione in bollo, sottoscritta ed in busta chiusa, all’esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente (*professionista delegato o suo incaricato*), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data fissata per l’esame dell’offerta, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico del richiedente (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica se in possesso) e, ove lo stesso sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale). Alla domanda dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento d’identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge se in comunione legale). Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita Iva e all’offerta dovrà, altresì, essere allegata una recente visura camerale della ditta stessa.
- b) se SOCIETA’ o ENTE: dati identificativi (*ragione sociale o denominazione, sede, partita Iva e codice fiscale, recapito telefonico, telefax e indirizzo di posta elettronica, se posseduti*), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. Alla domanda dovranno essere allegati una recente visura camerale (*dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri di rappresentanza*) e copia fotostatica di un valido documento del legale rappresentante, oppure specifica procura speciale eventualmente conferita.
- c) Due assegni circolari intestati al *Dr. Ivo REMIGIO*, (*nonché fotocopia degli assegni medesimi e del retro degli stessi su unica facciata*), da corrispondersi rispettivamente uno a titolo di cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) e l’altro a titolo di deposito (di importo pari al 20% del prezzo offerto), quale somma corrispondente all’ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento dell’immobile.
- d) La dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio, da parte dell’offerente, nel circondario del Tribunale di Chieti, se ivi non residente. In mancanza le notifiche e le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell’intestato Tribunale.
- e) l’indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita (regolato dall’ordinanza di vendita).
- f) L’espressa dichiarazione della presa visione della perizia di stima del bene posto in vendita nonché del presente avviso di vendita.

Le buste contenenti le domande saranno aperte per l’esame delle offerte, alla presenza degli offerenti.

Le parti ed i creditori iscritti non intervenuti nell'esecuzione che non saranno presenti all'apertura delle buste saranno considerati favorevoli all'accoglimento delle offerte nei casi previsti dall'art. 572 c.p.c. In caso di presentazione di una sola offerta questa potrà essere senz'altro accolta se il prezzo offerto è pari o superiore al valore sopraindicato che costituisce il prezzo base di vendita; se il prezzo è inferiore a detto valore ma non inferiore di oltre un quarto di esso si applicherà l'art. 572, comma 3 c.p.c. In caso di pluralità di offerte (art. 573 c.p.c.) gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si provvederà ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente.

TRIBUNALE CIVILE di CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare n. 182/2014 RGE

VI° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dott. Ivo REMIGIO**, con studio in Francavilla al Mare (CH) alla Via Aventino n. 10 int. 2 e 4, indirizzo PEC ivo.remigio@odcecchieti.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, **Dott. Federico RIA**, al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, giusta provvedimento del 22.09.2015,

RENDE NOTO

che il giorno **31 gennaio 2017 alle ore 18:00** avanti a sé, presso il proprio studio professionale, avverrà la **vendita senza incanto** (secondo le "condizioni di vendita" previste nell'allegato "A" al presente avviso) del bene immobile ubicato nel comune di Poggiofiorito (CH), di seguito descritto, relativo al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Immobile uso residenziale ubicato al piano terra + piano primo – comune di Poggiofiorito (Ch), contraddistinta al n.c.e.u. foglio n. 2, particella 4120, sub. 4, cat. a/3, consistenza 10 vani, rendita € 506,13.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Poggiofiorito (Ch), in contrada Mortella, nelle vicinanze del centro urbano; l'edificio è ubicato a ridosso della strada comunale a cui si accede direttamente dalla ss 538, intersezione con via Roma.

Trattasi di un fabbricato isolato a pianta regolare, disposta su due livelli fuori terra: piano terra e primo piano, oltre un volume sul prospetto posteriore anch'esso a due livelli e con la falda di copertura in comune con il volume principale; il prospetto posteriore presenta inoltre un ulteriore volume ad unico livello realizzato con struttura in legno; **il volume in oggetto non risulta essere accatastato da quanto desumibile dagli atti estratti in copia presso l'Agenzia del territorio della prov. di Chieti.**

Ai sensi dell'art 173-quater disp. att. cpc, come da certificazione rilasciata dal Comune di Poggiofiorito in data 07.07.2015, prot. 1606, allegata alla perizia, *"il terreno sito nel Comune di Poggiofiorito, identificato all'Agenzia del territorio di Chieti (ex U.T.E.) al foglio di mappa n. 2, con particella 4120, secondo la variante al PRG approvata ricade in Zona b2: Aree Parzialmente edificate ed urbanizzate."*

Descrizione esterna dell'edificio:

L'edificio ha la struttura portante in muratura, con solaio con putrelle e voltine al piano terra, e soffitto piano al livello superiore; il volume addossato sul prospetto posteriore con strutture in legno ha il soffitto a vista anch'esso in legno.

L'edificio nel complesso si compone come a seguire:

Volume regolare con copertura a padiglione con tegole in laterizio, i prospetti risultano intonacati e rifiniti con pittura tradizionale per esterni, il prospetto principale prospiciente la strada comunale presenta due ordini di aperture: portone centrale di ingresso al piano terra ad arco, due porte-finestre simmetriche adiacenti a dx e sx, medesima articolazione al primo livello con tre porte finestre in asse con le aperture disposte al piano terra che denotano l'accesso all'unico balcone che si sviluppa per l'intera lunghezza del prospetto; tutte le aperture mostrano una piccola cornice perimetrale tipo lesena, completano il prospetto una fascia marcapiano in corrispondenza del solaio del sottotetto e del solaio primo livello, oltre le lesene angolari disposte ai quattro cantoni dell'edificio.

I prospetti laterali si articolano rispettivamente come segue: lato dx senso antiorario, sono presenti due ordini di aperture ciascuno di due finestre disposte simmetricamente ed in asse, il prospetto posteriore: risulta anch'esso rifinito con intonaco cementizio e pittura per esterni come i precedenti, presenta inoltre aperture sul volume aggettante ai due livelli, nonché aperture al volume principale solo in corrispondenza del primo livello, in corrispondenza delle camere da letto. il volume del corpo aggiunto in legno presenza anch'esso delle aperture su entrambi i lati.

Il prospetto laterale sx è identico al precedente laterale dx, anch'esso con due ordini di aperture disposte simmetricamente, incluse le fasce orizzontali marcapiano e quelle angolari (lesene); a differenza del prospetto lato dx, in esso sono presenti due balconi singoli al primo livello in corrispondenza delle camere da letto.

Lo stato di conservazione dei singoli prospetti risulta mediocre, sono presenti evidenti segni di marcescenza degli intonaci con distacco e squamatura della pittura di rifinitura. le aperture dei prospetti laterali e posteriori non presentano cornici perimetrali, hanno infissi in legno vetusti, nonché tapparelle in pvc rosse sul prospetto posteriore.

La corte esterna risulta essere recintata con muretto/cordolo h circa 60 cm e rete metallica, presenta un accesso pedonale in asse all'ingresso principale ed un cancello carrabile adiacente sul lato dx; la parte prospiciente la strada comunale è rifinita con un pavimento quadrato tipo marmittoni per esterni, la parte corrispondente al cancello carrabile invece con un massetto in cls che continua anche sulla parte posteriore, fatta eccezione per l'area prospiciente il volume tutto in legno che risulta pavimentata con piastrelle in gres; l'area a forma triangolare sul lato sx e quella posteriore è invece lasciata a terra incolta. i balconi hanno i parapetti in ferro battuto e sono anch'essi in uno stato di conservazione mediocre.

Descrizione interna dell'edificio:

Gli spazi interni risultano così articolati: piano terra con quattro vani disposti simmetricamente rispetto l'asse longitudinale corrispondente ai due distinti vani scala presenti; piano primo anch'esso con quattro vani disposti in corrispondenza dei precedenti al piano terra. tutte le stanze sono pressoché identiche come forma e superficie, sono collocate sul perimetro esterno del volume residenziale e a diretto contatto con i due vani scala disposti simmetricamente rispetto al muro portante di spina che divide 'intero corpo di fabbrica in due parti rettangolari perfettamente simmetriche. il piano terra è adibito a zona giorno, con cucina, soggiorno, sala, ecc, mentre il primo livello è la zona notte con bagno e w.c.

Lo stato di conservazione degli spazi interni risulta mediocre, le pareti denotano umidità di risalita con fenomeni di marcescenza degli intonaci e delle pitture, gli infissi in legno sono vetusti ed in alcuni casi anche non funzionanti; le porte interne sono in legno e in mediocre stato

di conservazione. gli impianti sono quelli originali, sia per quanto concerne l'elettrico che l'idrico. il bagno ed il w.c. risultano funzionanti, le pareti sono rivestite con piastrelle in gres/ceramica, sia al piano terra che al primo livello. la cucina al piano terra presenta anch'essa le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di forma quadrata e di colore marrone, identico alla tipologia del pavimento di forma rettangolare.

Le superfici dell'edificio sono così ripartite:

- ⇒ sup. netta piano terra pari a mq 92,88 al netto della corte esterna;
- ⇒ sup. netta piano primo pari a mq 74,56 (la sup. del vano scala è computata solo al piano terra) al netto dei balconi che risultano di mq 9,40 per quello principale, e di mq 2,00 cadauno per quelli singoli sul prospetto laterale sx, per una sup. complessiva di mq 13,40 circa.
- ⇒ superficie totale netta calpestabile p. terra + p. primo = mq 92,88 + 74,56 = 167,44
- ⇒ superficie totale lorda p. terra + p. primo = mq 119,24 x 2 = mq 238,48
- ⇒ superficie coperta (proiezione a terra dell'edificio) = mq 119,24
- ⇒ superficie corte esterna pari a complessivi mq 552,00, inclusa la superficie coperta dell'edificio pari a mq 119,24; **la superficie relativa al volume del corpo in legno non è conteggiata poiché, da quanto accertato presso l'UTC del Comune, risulta non essere autorizzata.**
- ⇒ superficie corte esterna al netto della sup. coperta dell'edificio: mq 552,00 – mq 119,24 = 432,76

La superficie netta riferita alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti n° CH00073318 del 08/01/1999 risulterebbe pari a mq 167,44 complessivi derivanti da: mq 92,88 p. terra + mq 74,56 p. piano.

Le singole planimetrie relative al fabbricato e relativi annessi sono state desunte ed estratte dai relativi Uffici Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti.

Non sono presenti le certificazioni energetiche richieste dalle normative vigenti.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 20.290,50 (ventimiladuecentonovanta,50)

OFFERTA minima in aumento: Euro 2.000,00 (duemila/00)

Vendita non soggetta ad IVA.

Il prezzo base d'asta è stato indicato al netto degli eventuali oneri per la regolarizzazione tecnico-urbanistica.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione tecnica, a firma del C.T.U. Arch. Franco Valentini, cui si fa integralmente richiamo, consultabile presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Chieti, il sito internet del Tribunale di Chieti, nonché presso lo studio del professionista delegato, ove sono, altresì, consultabili i relativi allegati.

Saldo prezzo, aggiudicazione e condizioni varie

L'aggiudicatario, nel termine di **60 (sessanta)** giorni dalla vendita, dovrà depositare il residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Dr. Ivo Remigio, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E."; l'aggiudicatario, nello stesso termine di giorni **60 (sessanta)** dalla vendita, dovrà depositare, inoltre, presso lo studio del predetto professionista delegato, assegno circolare al medesimo intestato, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E.", dell'importo dallo stesso indicato, per far fronte all'assolvimento delle imposte e degli oneri di trasferimento, salvo conguaglio a seguito del conteggio finale.

Qualora ricorrano giustificati motivi, il Giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente. Ove sia disposta la rateizzazione (*entro un termine non superiore a dodici mesi*) del versamento del prezzo, con il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, potrà essere autorizzato a immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia stata prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie.

In caso di **mancato versamento del saldo prezzo e/o spese**, ne sarà dato immediato avviso al Giudice. L'aggiudicazione verrà revocata, l'aggiudicatario perderà la cauzione prestata ex art 587 cpc e sarà disposta una nuova vendita.

Tale disposizione si applica, altresì, nei confronti dell'aggiudicatario che non provveda a versare anche una sola rata, entro 10 giorni dalla scadenza del termine. Il Giudice dell'esecuzione, in tal caso, disporrà la perdita a titolo di multa delle rate già versate, ordinando all'aggiudicatario, che sia stato eventualmente immesso nel possesso, di rilasciare l'immobile al custode.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la **cauzione** verrà restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare alla medesima, nel qual caso si applicherà l'art. 580 del codice di procedura civile.

Ai sensi dell'art **508 c.p.c.** l'aggiudicatario o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore (in talo caso, l'assunzione del debito sarà menzionata nel provvedimento di vendita o di assegnazione).

L'aggiudicatario potrà, ove in possesso dei requisiti di legge, usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, mediante presentazione, in allegato alla domanda di partecipazione alla vendita, di dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti medesimi.

Qualora uno dei creditori sia un istituto di credito fondiario, ai sensi dell'**art. 41, comma 5, del D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385**, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'**art. 41, comma 4, del D.lgs. 385/1993**, entro il termine di giorni 60 dalla aggiudicazione definitiva, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; quale sarà specificato con conteggio redatto ex art 2855 c.c. previamente rimesso in cancelleria ed autorizzato dal G.E. versando entro lo stesso termine al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Ai fini di cui sopra, il **creditore fondiario** dovrà, entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, far pervenire presso lo studio del professionista delegato dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché, ove si tratti di vendita in lotti la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato allo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie sopra indicate.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esso relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della

situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa degli immobili oggetto dell'espropriazione immobiliare che precede.

Qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui all'art. 13 della Legge 47/1985, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione in **sanatoria** nei termini di legge ed inoltre, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. 47/85.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le **spese** e gli oneri, anche fiscali ed accessori, per il trasferimento dell'immobile e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, iscrizioni ipotecarie e di ogni altro eventuale vincolo pregiudizievole, quelle per il rilascio, da parte di professionista abilitato, dell'attestato di prestazione energetica "**APE**" nonché i tributi e gli oneri fiscali che graveranno sulla vendita.

Se richiesto dall'aggiudicatario ed a spese dello stesso, il professionista delegato provvederà alla cancellazione della formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Tutte le **attività della vendita** che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio.

Del presente avviso sarà data **pubblicità** nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà:

A) – affisso per tre giorni continui all'Albo del Tribunale di Chieti;

B) – affisso tramite manifesti a stampa nel Comune di Chieti e di Poggiofiorito;

C) – inserito (*almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte fino alla data dell'eventuale incanto*) nel sito internet www.tribunalechieti.it (unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima");

C) – pubblicato sul quotidiano cartaceo "il Messaggero" e su quelli on line "Prima da noi", almeno nei 45 giorni precedenti quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c. (*unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima"*).

Maggiori **informazioni** potranno reperirsi sul sito internet www.tribunalechieti.it e richiedersi al sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (tel. 085 / 810347 - 4913703).

Chieti, Francavilla al Mare, addì 24 novembre 2016

Il Professionista delegato
Dr. Ivo REMIGIO



Allegato “A” : CONDIZIONI di VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, ai sensi dell’art 571, comma 1, cpc, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l’acquisto dell’immobile pignorato.

Ogni offerente dovrà presentare presso lo studio del professionista delegato, Dr. Ivo Remigio, entro le **ore 12.00 del giorno precedente quello dell’asta**, dichiarazione contenente l’indicazione del prezzo e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se l’offerente non presta la cauzione appresso indicata, se l’offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita.

L’offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, o da un loro procuratore speciale, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquisire.

La domanda di partecipazione in bollo, sottoscritta ed in busta chiusa, all’esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente (*professionista delegato o suo incaricato*), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data fissata per l’esame dell’offerta, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico del richiedente (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica se in possesso) e, ove lo stesso sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale). Alla domanda dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento d’identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge se in comunione legale). Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita Iva e all’offerta dovrà, altresì, essere allegata una recente visura camerale della ditta stessa.
- b) se SOCIETA’ o ENTE: dati identificativi (*ragione sociale o denominazione, sede, partita Iva e codice fiscale, recapito telefonico, telefax e indirizzo di posta elettronica, se posseduti*), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. Alla domanda dovranno essere allegati una recente visura camerale (*dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri di rappresentanza*) e copia fotostatica di un valido documento del legale rappresentante, oppure specifica procura speciale eventualmente conferita.
- c) Due assegni circolari intestati al *Dr. Ivo REMIGIO*, (*nonché fotocopia degli assegni medesimi e del retro degli stessi su unica facciata*), da corrispondersi rispettivamente uno a titolo di cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) e l’altro a titolo di deposito (di importo pari al 20% del prezzo offerto), quale somma corrispondente all’ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento dell’immobile.
- d) La dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio, da parte dell’offerente, nel circondario del Tribunale di Chieti, se ivi non residente. In mancanza le notifiche e le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell’intestato Tribunale.
- e) l’indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita (regolato dall’ordinanza di vendita).
- f) L’espressa dichiarazione della presa visione della perizia di stima del bene posto in vendita nonché del presente avviso di vendita.

Le buste contenenti le domande saranno aperte per l’**esame delle offerte**, alla presenza degli offerenti.

Le parti ed i creditori iscritti non intervenuti nell'esecuzione che non saranno presenti all'apertura delle buste saranno considerati favorevoli all'accoglimento delle offerte nei casi previsti dall'art. 572 c.p.c. In caso di presentazione di una sola offerta questa potrà essere senz'altro accolta se il prezzo offerto è pari o superiore al valore sopraindicato che costituisce il prezzo base di vendita; se il prezzo è inferiore a detto valore ma non inferiore di oltre un quarto di esso si applicherà l'art. 572, comma 3 c.p.c. In caso di pluralità di offerte (art. 573 c.p.c.) gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si provvederà ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente.

TRIBUNALE CIVILE di CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare n. 182/2014 RGE

VI° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dott. Ivo REMIGIO**, con studio in Francavilla al Mare (CH) alla Via Aventino n. 10 int. 2 e 4, indirizzo PEC ivo.remigio@odcecchieti.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, **Dott. Federico RIA**, al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, giusta provvedimento del 22.09.2015,

RENDE NOTO

che il giorno **31 gennaio 2017 alle ore 18:00** avanti a sé, presso il proprio studio professionale, avverrà la **vendita senza incanto** (secondo le "condizioni di vendita" previste nell'allegato "A" al presente avviso) del bene immobile ubicato nel comune di Poggiofiorito (CH), di seguito descritto, relativo al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Immobile uso residenziale ubicato al piano terra + piano primo – comune di Poggiofiorito (Ch), contraddistinta al n.c.e.u. foglio n. 2, particella 4120, sub. 4, cat. a/3, consistenza 10 vani, rendita € 506,13.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Poggiofiorito (Ch), in contrada Mortella, nelle vicinanze del centro urbano; l'edificio è ubicato a ridosso della strada comunale a cui si accede direttamente dalla ss 538, intersezione con via Roma.

Trattasi di un fabbricato isolato a pianta regolare, disposta su due livelli fuori terra: piano terra e primo piano, oltre un volume sul prospetto posteriore anch'esso a due livelli e con la falda di copertura in comune con il volume principale; il prospetto posteriore presenta inoltre un ulteriore volume ad unico livello realizzato con struttura in legno; **il volume in oggetto non risulta essere accatastato da quanto desumibile dagli atti estratti in copia presso l'Agenzia del territorio della prov. di Chieti.**

Ai sensi dell'art 173-quater disp. att. cpc, come da certificazione rilasciata dal Comune di Poggiofiorito in data 07.07.2015, prot. 1606, allegata alla perizia, "*il terreno sito nel Comune di Poggiofiorito, identificato all'Agenzia del territorio di Chieti (ex U.T.E.) al foglio di mappa n. 2, con particella 4120, secondo la variante al PRG approvata ricade in Zona b2: Aree Parzialmente edificate ed urbanizzate.*"

Descrizione esterna dell'edificio:

L'edificio ha la struttura portante in muratura, con solaio con putrelle e voltine al piano terra, e soffitto piano al livello superiore; il volume addossato sul prospetto posteriore con strutture in legno ha il soffitto a vista anch'esso in legno.

L'edificio nel complesso si compone come a seguire:

Volume regolare con copertura a padiglione con tegole in laterizio, i prospetti risultano intonacati e rifiniti con pittura tradizionale per esterni, il prospetto principale prospiciente la strada comunale presenta due ordini di aperture: portone centrale di ingresso al piano terra ad arco, due porte-finestre simmetriche adiacenti a dx e sx, medesima articolazione al primo livello con tre porte finestre in asse con le aperture disposte al piano terra che denotano l'accesso all'unico balcone che si sviluppa per l'intera lunghezza del prospetto; tutte le aperture mostrano una piccola cornice perimetrale tipo lesena, completano il prospetto una fascia marcapiano in corrispondenza del solaio del sottotetto e del solaio primo livello, oltre le lesene angolari disposte ai quattro cantoni dell'edificio.

I prospetti laterali si articolano rispettivamente come segue: lato dx senso antiorario, sono presenti due ordini di aperture ciascuno di due finestre disposte simmetricamente ed in asse, il prospetto posteriore: risulta anch'esso rifinito con intonaco cementizio e pittura per esterni come i precedenti, presenta inoltre aperture sul volume aggettante ai due livelli, nonché aperture al volume principale solo in corrispondenza del primo livello, in corrispondenza delle camere da letto. il volume del corpo aggiunto in legno presenza anch'esso delle aperture su entrambi i lati.

Il prospetto laterale sx è identico al precedente laterale dx, anch'esso con due ordini di aperture disposte simmetricamente, incluse le fasce orizzontali marcapiano e quelle angolari (lesene); a differenza del prospetto lato dx, in esso sono presenti due balconi singoli al primo livello in corrispondenza delle camere da letto.

Lo stato di conservazione dei singoli prospetti risulta mediocre, sono presenti evidenti segni di marcescenza degli intonaci con distacco e squamatura della pittura di rifinitura. le aperture dei prospetti laterali e posteriori non presentano cornici perimetrali, hanno infissi in legno vetusti, nonché tapparelle in pvc rosse sul prospetto posteriore.

La corte esterna risulta essere recintata con muretto/cordolo h circa 60 cm e rete metallica, presenta un accesso pedonale in asse all'ingresso principale ed un cancello carrabile adiacente sul lato dx; la parte prospiciente la strada comunale è rifinita con un pavimento quadrato tipo marmittoni per esterni, la parte corrispondente al cancello carrabile invece con un massetto in cls che continua anche sulla parte posteriore, fatta eccezione per l'area prospiciente il volume tutto in legno che risulta pavimentata con piastrelle in gres; l'area a forma triangolare sul lato sx e quella posteriore è invece lasciata a terra incolta. i balconi hanno i parapetti in ferro battuto e sono anch'essi in uno stato di conservazione mediocre.

Descrizione interna dell'edificio:

Gli spazi interni risultano così articolati: piano terra con quattro vani disposti simmetricamente rispetto l'asse longitudinale corrispondente ai due distinti vani scala presenti; piano primo anch'esso con quattro vani disposti in corrispondenza dei precedenti al piano terra. tutte le stanze sono pressoché identiche come forma e superficie, sono collocate sul perimetro esterno del volume residenziale e a diretto contatto con i due vani scala disposti simmetricamente rispetto al muro portante di spina che divide 'intero corpo di fabbrica in due parti rettangolari perfettamente simmetriche. il piano terra è adibito a zona giorno, con cucina, soggiorno, sala, ecc, mentre il primo livello è la zona notte con bagno e w.c.

Lo stato di conservazione degli spazi interni risulta mediocre, le pareti denotano umidità di risalita con fenomeni di marcescenza degli intonaci e delle pitture, gli infissi in legno sono vetusti ed in alcuni casi anche non funzionanti; le porte interne sono in legno e in mediocre stato

di conservazione. gli impianti sono quelli originali, sia per quanto concerne l'elettrico che l'idrico. il bagno ed il w.c. risultano funzionanti, le pareti sono rivestite con piastrelle in gres/ceramica, sia al piano terra che al primo livello. la cucina al piano terra presenta anch'essa le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di forma quadrata e di colore marrone, identico alla tipologia del pavimento di forma rettangolare.

Le superfici dell'edificio sono così ripartite:

- ⇒ sup. netta piano terra pari a mq 92,88 al netto della corte esterna;
- ⇒ sup. netta piano primo pari a mq 74,56 (la sup. del vano scala è computata solo al piano terra) al netto dei balconi che risultano di mq 9,40 per quello principale, e di mq 2,00 cadauno per quelli singoli sul prospetto laterale sx, per una sup. complessiva di mq 13,40 circa.
- ⇒ superficie totale netta calpestabile p. terra + p. primo = mq 92,88 + 74,56 = 167,44
- ⇒ superficie totale lorda p. terra + p. primo = mq 119,24 x 2 = mq 238,48
- ⇒ superficie coperta (proiezione a terra dell'edificio) = mq 119,24
- ⇒ superficie corte esterna pari a complessivi mq 552,00, inclusa la superficie coperta dell'edificio pari a mq 119,24; **la superficie relativa al volume del corpo in legno non è conteggiata poiché, da quanto accertato presso l'UTC del Comune, risulta non essere autorizzata.**
- ⇒ superficie corte esterna al netto della sup. coperta dell'edificio: mq 552,00 – mq 119,24 = 432,76

La superficie netta riferita alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti n° CH00073318 del 08/01/1999 risulterebbe pari a mq 167,44 complessivi derivanti da: mq 92,88 p. terra + mq 74,56 p. piano.

Le singole planimetrie relative al fabbricato e relativi annessi sono state desunte ed estratte dai relativi Uffici Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti.

Non sono presenti le certificazioni energetiche richieste dalle normative vigenti.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 20.290,50 (ventimiladuecentonovanta,50)

OFFERTA minima in aumento: Euro 2.000,00 (duemila/00)

Vendita non soggetta ad IVA.

Il prezzo base d'asta è stato indicato al netto degli eventuali oneri per la regolarizzazione tecnico-urbanistica.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione tecnica, a firma del C.T.U. Arch. Franco Valentini, cui si fa integralmente richiamo, consultabile presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Chieti, il sito internet del Tribunale di Chieti, nonché presso lo studio del professionista delegato, ove sono, altresì, consultabili i relativi allegati.

Saldo prezzo, aggiudicazione e condizioni varie

L'aggiudicatario, nel termine di **60 (sessanta)** giorni dalla vendita, dovrà depositare il residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Dr. Ivo Remigio, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E."; l'aggiudicatario, nello stesso termine di giorni **60 (sessanta)** dalla vendita, dovrà depositare, inoltre, presso lo studio del predetto professionista delegato, assegno circolare al medesimo intestato, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E.", dell'importo dallo stesso indicato, per far fronte all'assolvimento delle imposte e degli oneri di trasferimento, salvo conguaglio a seguito del conteggio finale.

Qualora ricorrano giustificati motivi, il Giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente. Ove sia disposta la rateizzazione (*entro un termine non superiore a dodici mesi*) del versamento del prezzo, con il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, potrà essere autorizzato a immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia stata prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie.

In caso di **mancato versamento del saldo prezzo e/o spese**, ne sarà dato immediato avviso al Giudice. L'aggiudicazione verrà revocata, l'aggiudicatario perderà la cauzione prestata ex art 587 cpc e sarà disposta una nuova vendita.

Tale disposizione si applica, altresì, nei confronti dell'aggiudicatario che non provveda a versare anche una sola rata, entro 10 giorni dalla scadenza del termine. Il Giudice dell'esecuzione, in tal caso, disporrà la perdita a titolo di multa delle rate già versate, ordinando all'aggiudicatario, che sia stato eventualmente immesso nel possesso, di rilasciare l'immobile al custode.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la **cauzione** verrà restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare alla medesima, nel qual caso si applicherà l'art. 580 del codice di procedura civile.

Ai sensi dell'art **508 c.p.c.** l'aggiudicatario o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore (in talo caso, l'assunzione del debito sarà menzionata nel provvedimento di vendita o di assegnazione).

L'aggiudicatario potrà, ove in possesso dei requisiti di legge, usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, mediante presentazione, in allegato alla domanda di partecipazione alla vendita, di dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti medesimi.

Qualora uno dei creditori sia un istituto di credito fondiario, ai sensi dell'**art. 41, comma 5, del D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385**, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'**art. 41, comma 4, del D.lgs. 385/1993**, entro il termine di giorni 60 dalla aggiudicazione definitiva, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; quale sarà specificato con conteggio redatto ex art 2855 c.c. previamente rimesso in cancelleria ed autorizzato dal G.E. versando entro lo stesso termine al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Ai fini di cui sopra, il **creditore fondiario** dovrà, entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, far pervenire presso lo studio del professionista delegato dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché, ove si tratti di vendita in lotti la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato allo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie sopra indicate.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esso relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della

situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa degli immobili oggetto dell'espropriazione immobiliare che precede.

Qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui all'art. 13 della Legge 47/1985, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione in **sanatoria** nei termini di legge ed inoltre, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. 47/85.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le **spese** e gli oneri, anche fiscali ed accessori, per il trasferimento dell'immobile e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, iscrizioni ipotecarie e di ogni altro eventuale vincolo pregiudizievole, quelle per il rilascio, da parte di professionista abilitato, dell'attestato di prestazione energetica "**APE**" nonché i tributi e gli oneri fiscali che graveranno sulla vendita.

Se richiesto dall'aggiudicatario ed a spese dello stesso, il professionista delegato provvederà alla cancellazione della formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Tutte le **attività della vendita** che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio.

Del presente avviso sarà data **pubblicità** nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà:

A) – affisso per tre giorni continui all'Albo del Tribunale di Chieti;

B) – affisso tramite manifesti a stampa nel Comune di Chieti e di Poggiofiorito;

C) – inserito (*almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte fino alla data dell'eventuale incanto*) nel sito internet www.tribunalechieti.it (unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima");

C) – pubblicato sul quotidiano cartaceo "il Messaggero" e su quelli on line "Prima da noi", almeno nei 45 giorni precedenti quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c. (*unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima"*).

Maggiori **informazioni** potranno reperirsi sul sito internet www.tribunalechieti.it e richiedersi al sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (tel. 085 / 810347 - 4913703).

Chieti, Francavilla al Mare, addì 24 novembre 2016

Il Professionista delegato
Dr. Ivo REMIGIO



Allegato “A” : CONDIZIONI di VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, ai sensi dell’art 571, comma 1, cpc, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l’acquisto dell’immobile pignorato.

Ogni offerente dovrà presentare presso lo studio del professionista delegato, Dr. Ivo Remigio, entro le **ore 12.00 del giorno precedente quello dell’asta**, dichiarazione contenente l’indicazione del prezzo e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se l’offerente non presta la cauzione appresso indicata, se l’offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita.

L’offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, o da un loro procuratore speciale, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquisire.

La domanda di partecipazione in bollo, sottoscritta ed in busta chiusa, all’esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente (*professionista delegato o suo incaricato*), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data fissata per l’esame dell’offerta, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico del richiedente (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica se in possesso) e, ove lo stesso sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale). Alla domanda dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento d’identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge se in comunione legale). Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita Iva e all’offerta dovrà, altresì, essere allegata una recente visura camerale della ditta stessa.
- b) se SOCIETA’ o ENTE: dati identificativi (*ragione sociale o denominazione, sede, partita Iva e codice fiscale, recapito telefonico, telefax e indirizzo di posta elettronica, se posseduti*), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. Alla domanda dovranno essere allegati una recente visura camerale (*dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri di rappresentanza*) e copia fotostatica di un valido documento del legale rappresentante, oppure specifica procura speciale eventualmente conferita.
- c) Due assegni circolari intestati al *Dr. Ivo REMIGIO*, (*nonché fotocopia degli assegni medesimi e del retro degli stessi su unica facciata*), da corrispondersi rispettivamente uno a titolo di cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) e l’altro a titolo di deposito (di importo pari al 20% del prezzo offerto), quale somma corrispondente all’ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento dell’immobile.
- d) La dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio, da parte dell’offerente, nel circondario del Tribunale di Chieti, se ivi non residente. In mancanza le notifiche e le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell’intestato Tribunale.
- e) l’indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita (regolato dall’ordinanza di vendita).
- f) L’espressa dichiarazione della presa visione della perizia di stima del bene posto in vendita nonché del presente avviso di vendita.

Le buste contenenti le domande saranno aperte per l’esame delle offerte, alla presenza degli offerenti.

Le parti ed i creditori iscritti non intervenuti nell'esecuzione che non saranno presenti all'apertura delle buste saranno considerati favorevoli all'accoglimento delle offerte nei casi previsti dall'art. 572 c.p.c. In caso di presentazione di una sola offerta questa potrà essere senz'altro accolta se il prezzo offerto è pari o superiore al valore sopraindicato che costituisce il prezzo base di vendita; se il prezzo è inferiore a detto valore ma non inferiore di oltre un quarto di esso si applicherà l'art. 572, comma 3 c.p.c. In caso di pluralità di offerte (art. 573 c.p.c.) gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si provvederà ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente.

TRIBUNALE CIVILE di CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare n. 182/2014 RGE

VI° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dott. Ivo REMIGIO**, con studio in Francavilla al Mare (CH) alla Via Aventino n. 10 int. 2 e 4, indirizzo PEC ivo.remigio@odcecchieti.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, **Dott. Federico RIA**, al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, giusta provvedimento del 22.09.2015,

RENDE NOTO

che il giorno **31 gennaio 2017 alle ore 18:00** avanti a sé, presso il proprio studio professionale, avverrà la **vendita senza incanto** (secondo le "condizioni di vendita" previste nell'allegato "A" al presente avviso) del bene immobile ubicato nel comune di Poggiofiorito (CH), di seguito descritto, relativo al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Immobile uso residenziale ubicato al piano terra + piano primo – comune di Poggiofiorito (Ch), contraddistinta al n.c.e.u. foglio n. 2, particella 4120, sub. 4, cat. a/3, consistenza 10 vani, rendita € 506,13.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Poggiofiorito (Ch), in contrada Mortella, nelle vicinanze del centro urbano; l'edificio è ubicato a ridosso della strada comunale a cui si accede direttamente dalla ss 538, intersezione con via Roma.

Trattasi di un fabbricato isolato a pianta regolare, disposta su due livelli fuori terra: piano terra e primo piano, oltre un volume sul prospetto posteriore anch'esso a due livelli e con la falda di copertura in comune con il volume principale; il prospetto posteriore presenta inoltre un ulteriore volume ad unico livello realizzato con struttura in legno; **il volume in oggetto non risulta essere accatastato da quanto desumibile dagli atti estratti in copia presso l'Agenzia del territorio della prov. di Chieti.**

Ai sensi dell'art 173-quater disp. att. cpc, come da certificazione rilasciata dal Comune di Poggiofiorito in data 07.07.2015, prot. 1606, allegata alla perizia, *"il terreno sito nel Comune di Poggiofiorito, identificato all'Agenzia del territorio di Chieti (ex U.T.E.) al foglio di mappa n. 2, con particella 4120, secondo la variante al PRG approvata ricade in Zona b2: Aree Parzialmente edificate ed urbanizzate."*

Descrizione esterna dell'edificio:

L'edificio ha la struttura portante in muratura, con solaio con putrelle e voltine al piano terra, e soffitto piano al livello superiore; il volume addossato sul prospetto posteriore con strutture in legno ha il soffitto a vista anch'esso in legno.

L'edificio nel complesso si compone come a seguire:

Volume regolare con copertura a padiglione con tegole in laterizio, i prospetti risultano intonacati e rifiniti con pittura tradizionale per esterni, il prospetto principale prospiciente la strada comunale presenta due ordini di aperture: portone centrale di ingresso al piano terra ad arco, due porte-finestre simmetriche adiacenti a dx e sx, medesima articolazione al primo livello con tre porte finestre in asse con le aperture disposte al piano terra che denotano l'accesso all'unico balcone che si sviluppa per l'intera lunghezza del prospetto; tutte le aperture mostrano una piccola cornice perimetrale tipo lesena, completano il prospetto una fascia marcapiano in corrispondenza del solaio del sottotetto e del solaio primo livello, oltre le lesene angolari disposte ai quattro cantoni dell'edificio.

I prospetti laterali si articolano rispettivamente come segue: lato dx senso antiorario, sono presenti due ordini di aperture ciascuno di due finestre disposte simmetricamente ed in asse, il prospetto posteriore: risulta anch'esso rifinito con intonaco cementizio e pittura per esterni come i precedenti, presenta inoltre aperture sul volume aggettante ai due livelli, nonché aperture al volume principale solo in corrispondenza del primo livello, in corrispondenza delle camere da letto. il volume del corpo aggiunto in legno presenza anch'esso delle aperture su entrambi i lati.

Il prospetto laterale sx è identico al precedente laterale dx, anch'esso con due ordini di aperture disposte simmetricamente, incluse le fasce orizzontali marcapiano e quelle angolari (lesene); a differenza del prospetto lato dx, in esso sono presenti due balconi singoli al primo livello in corrispondenza delle camere da letto.

Lo stato di conservazione dei singoli prospetti risulta mediocre, sono presenti evidenti segni di marcescenza degli intonaci con distacco e squamatura della pittura di rifinitura. le aperture dei prospetti laterali e posteriori non presentano cornici perimetrali, hanno infissi in legno vetusti, nonché tapparelle in pvc rosse sul prospetto posteriore.

La corte esterna risulta essere recintata con muretto/cordolo h circa 60 cm e rete metallica, presenta un accesso pedonale in asse all'ingresso principale ed un cancello carrabile adiacente sul lato dx; la parte prospiciente la strada comunale è rifinita con un pavimento quadrato tipo marmittoni per esterni, la parte corrispondente al cancello carrabile invece con un massetto in cls che continua anche sulla porte posteriore, fatta eccezione per l'area prospiciente il volume tutto in legno che risulta pavimentata con piastrelle in gres; l'area a forma triangolare sul lato sx e quella posteriore è invece lasciata a terra incolta. i balconi hanno i parapetti in ferro battuto e sono anch'essi in uno stato di conservazione mediocre.

Descrizione interna dell'edificio:

Gli spazi interni risultano così articolati: piano terra con quattro vani disposti simmetricamente rispetto l'asse longitudinale corrispondente ai due distinti vani scala presenti; piano primo anch'esso con quattro vani disposti in corrispondenza dei precedenti al piano terra. tutte le stanze sono pressoché identiche come forma e superficie, sono collocate sul perimetro esterno del volume residenziale e a diretto contatto con i due vani scala disposti simmetricamente rispetto al muro portante di spina che divide 'intero corpo di fabbrica in due parti rettangolari perfettamente simmetriche. il piano terra è adibito a zona giorno, con cucina, soggiorno, sala, ecc, mentre il primo livello è la zona notte con bagno e w.c.

Lo stato di conservazione degli spazi interni risulta mediocre, le pareti denotano umidità di risalita con fenomeni di marcescenza degli intonaci e delle pitture, gli infissi in legno sono vetusti ed in alcuni casi anche non funzionanti; le porte interne sono in legno e in mediocre stato

di conservazione. gli impianti sono quelli originali, sia per quanto concerne l'elettrico che l'idrico. il bagno ed il w.c. risultano funzionanti, le pareti sono rivestite con piastrelle in gres/ceramica, sia al piano terra che al primo livello. la cucina al piano terra presenta anch'essa le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di forma quadrata e di colore marrone, identico alla tipologia del pavimento di forma rettangolare.

Le superfici dell'edificio sono così ripartite:

- ⇒ sup. netta piano terra pari a mq 92,88 al netto della corte esterna;
- ⇒ sup. netta piano primo pari a mq 74,56 (la sup. del vano scala è computata solo al piano terra) al netto dei balconi che risultano di mq 9,40 per quello principale, e di mq 2,00 cadauno per quelli singoli sul prospetto laterale sx, per una sup. complessiva di mq 13,40 circa.
- ⇒ superficie totale netta calpestabile p. terra + p. primo = mq 92,88 + 74,56 = 167,44
- ⇒ superficie totale lorda p. terra + p. primo = mq 119,24 x 2 = mq 238,48
- ⇒ superficie coperta (proiezione a terra dell'edificio) = mq 119,24
- ⇒ superficie corte esterna pari a complessivi mq 552,00, inclusa la superficie coperta dell'edificio pari a mq 119,24; **la superficie relativa al volume del corpo in legno non è conteggiata poiché, da quanto accertato presso l'UTC del Comune, risulta non essere autorizzata.**
- ⇒ superficie corte esterna al netto della sup. coperta dell'edificio: mq 552,00 – mq 119,24 = 432,76

La superficie netta riferita alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti n° CH00073318 del 08/01/1999 risulterebbe pari a mq 167,44 complessivi derivanti da: mq 92,88 p. terra + mq 74,56 p. piano.

Le singole planimetrie relative al fabbricato e relativi annessi sono state desunte ed estratte dai relativi Uffici Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti.

Non sono presenti le certificazioni energetiche richieste dalle normative vigenti.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 20.290,50 (ventimiladuecentonovanta,50)

OFFERTA minima in aumento: Euro 2.000,00 (duemila/00)

Vendita non soggetta ad IVA.

Il prezzo base d'asta è stato indicato al netto degli eventuali oneri per la regolarizzazione tecnico-urbanistica.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione tecnica, a firma del C.T.U. Arch. Franco Valentini, cui si fa integralmente richiamo, consultabile presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Chieti, il sito internet del Tribunale di Chieti, nonché presso lo studio del professionista delegato, ove sono, altresì, consultabili i relativi allegati.

Saldo prezzo, aggiudicazione e condizioni varie

L'aggiudicatario, nel termine di **60 (sessanta)** giorni dalla vendita, dovrà depositare il residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Dr. Ivo Remigio, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E."; l'aggiudicatario, nello stesso termine di giorni **60 (sessanta)** dalla vendita, dovrà depositare, inoltre, presso lo studio del predetto professionista delegato, assegno circolare al medesimo intestato, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E.", dell'importo dallo stesso indicato, per far fronte all'assolvimento delle imposte e degli oneri di trasferimento, salvo conguaglio a seguito del conteggio finale.

Qualora ricorrano giustificati motivi, il Giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente. Ove sia disposta la rateizzazione (*entro un termine non superiore a dodici mesi*) del versamento del prezzo, con il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, potrà essere autorizzato a immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia stata prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie.

In caso di **mancato versamento del saldo prezzo e/o spese**, ne sarà dato immediato avviso al Giudice. L'aggiudicazione verrà revocata, l'aggiudicatario perderà la cauzione prestata ex art 587 cpc e sarà disposta una nuova vendita.

Tale disposizione si applica, altresì, nei confronti dell'aggiudicatario che non provveda a versare anche una sola rata, entro 10 giorni dalla scadenza del termine. Il Giudice dell'esecuzione, in tal caso, disporrà la perdita a titolo di multa delle rate già versate, ordinando all'aggiudicatario, che sia stato eventualmente immesso nel possesso, di rilasciare l'immobile al custode.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la **cauzione** verrà restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare alla medesima, nel qual caso si applicherà l'art. 580 del codice di procedura civile.

Ai sensi dell'art **508 c.p.c.** l'aggiudicatario o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore (in talo caso, l'assunzione del debito sarà menzionata nel provvedimento di vendita o di assegnazione).

L'aggiudicatario potrà, ove in possesso dei requisiti di legge, usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, mediante presentazione, in allegato alla domanda di partecipazione alla vendita, di dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti medesimi.

Qualora uno dei creditori sia un istituto di credito fondiario, ai sensi dell'**art. 41, comma 5, del D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385**, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'**art. 41, comma 4, del D.lgs. 385/1993**, entro il termine di giorni 60 dalla aggiudicazione definitiva, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; quale sarà specificato con conteggio redatto ex art 2855 c.c. previamente rimesso in cancelleria ed autorizzato dal G.E. versando entro lo stesso termine al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Ai fini di cui sopra, il **creditore fondiario** dovrà, entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, far pervenire presso lo studio del professionista delegato dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché, ove si tratti di vendita in lotti la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato allo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie sopra indicate.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esso relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della

situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa degli immobili oggetto dell'espropriazione immobiliare che precede.

Qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui all'art. 13 della Legge 47/1985, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione in **sanatoria** nei termini di legge ed inoltre, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. 47/85.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le **spese** e gli oneri, anche fiscali ed accessori, per il trasferimento dell'immobile e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, iscrizioni ipotecarie e di ogni altro eventuale vincolo pregiudizievole, quelle per il rilascio, da parte di professionista abilitato, dell'attestato di prestazione energetica "**APE**" nonché i tributi e gli oneri fiscali che graveranno sulla vendita.

Se richiesto dall'aggiudicatario ed a spese dello stesso, il professionista delegato provvederà alla cancellazione della formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Tutte le **attività della vendita** che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio.

Del presente avviso sarà data **pubblicità** nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà:

A) – affisso per tre giorni continui all'Albo del Tribunale di Chieti;

B) – affisso tramite manifesti a stampa nel Comune di Chieti e di Poggiofiorito;

C) – inserito (*almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte fino alla data dell'eventuale incanto*) nel sito internet www.tribunalechieti.it (unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima");

C) – pubblicato sul quotidiano cartaceo "il Messaggero" e su quelli on line "Prima da noi", almeno nei 45 giorni precedenti quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c. (*unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima"*).

Maggiori **informazioni** potranno reperirsi sul sito internet www.tribunalechieti.it e richiedersi al sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (tel. 085 / 810347 - 4913703).

Chieti, Francavilla al Mare, addì 24 novembre 2016

Il Professionista delegato
Dr. Ivo REMIGIO

A red circular professional stamp is visible, containing the text: "ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E LEGALISTI ESPERTI IN MATERIA DI FALLIMENTI - CHIETI", "IVO REMIGIO", "Dottore Commercialista", "Spec. A", "N° 172". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

Allegato “A” : CONDIZIONI di VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, ai sensi dell’art 571, comma 1, cpc, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l’acquisto dell’immobile pignorato.

Ogni offerente dovrà presentare presso lo studio del professionista delegato, Dr. Ivo Remigio, entro le **ore 12.00 del giorno precedente quello dell’asta**, dichiarazione contenente l’indicazione del prezzo e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se l’offerente non presta la cauzione appresso indicata, se l’offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita.

L’offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, o da un loro procuratore speciale, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquisire.

La domanda di partecipazione in bollo, sottoscritta ed in busta chiusa, all’esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente (*professionista delegato o suo incaricato*), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data fissata per l’esame dell’offerta, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico del richiedente (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica se in possesso) e, ove lo stesso sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale). Alla domanda dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento d’identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge se in comunione legale). Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita Iva e all’offerta dovrà, altresì, essere allegata una recente visura camerale della ditta stessa.
- b) se SOCIETA’ o ENTE: dati identificativi (*ragione sociale o denominazione, sede, partita Iva e codice fiscale, recapito telefonico, telefax e indirizzo di posta elettronica, se posseduti*), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. Alla domanda dovranno essere allegati una recente visura camerale (*dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri di rappresentanza*) e copia fotostatica di un valido documento del legale rappresentante, oppure specifica procura speciale eventualmente conferita.
- c) Due assegni circolari intestati al *Dr. Ivo REMIGIO*, (*nonché fotocopia degli assegni medesimi e del retro degli stessi su unica facciata*), da corrispondersi rispettivamente uno a titolo di cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) e l’altro a titolo di deposito (di importo pari al 20% del prezzo offerto), quale somma corrispondente all’ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento dell’immobile.
- d) La dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio, da parte dell’offerente, nel circondario del Tribunale di Chieti, se ivi non residente. In mancanza le notifiche e le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell’intestato Tribunale.
- e) l’indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita (regolato dall’ordinanza di vendita).
- f) L’espressa dichiarazione della presa visione della perizia di stima del bene posto in vendita nonché del presente avviso di vendita.

Le buste contenenti le domande saranno aperte per l’**esame delle offerte**, alla presenza degli offerenti.

Le parti ed i creditori iscritti non intervenuti nell'esecuzione che non saranno presenti all'apertura delle buste saranno considerati favorevoli all'accoglimento delle offerte nei casi previsti dall'art. 572 c.p.c. In caso di presentazione di una sola offerta questa potrà essere senz'altro accolta se il prezzo offerto è pari o superiore al valore sopraindicato che costituisce il prezzo base di vendita; se il prezzo è inferiore a detto valore ma non inferiore di oltre un quarto di esso si applicherà l'art. 572, comma 3 c.p.c. In caso di pluralità di offerte (art. 573 c.p.c.) gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si provvederà ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente.

TRIBUNALE CIVILE di CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare n. 182/2014 RGE

VI° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dott. Ivo REMIGIO**, con studio in Francavilla al Mare (CH) alla Via Aventino n. 10 int. 2 e 4, indirizzo PEC ivo.remigio@odcecchieti.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, **Dott. Federico RIA**, al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, giusta provvedimento del 22.09.2015,

RENDE NOTO

che il giorno **31 gennaio 2017 alle ore 18:00** avanti a sé, presso il proprio studio professionale, avverrà la **vendita senza incanto** (secondo le "condizioni di vendita" previste nell'allegato "A" al presente avviso) del bene immobile ubicato nel comune di Poggiofiorito (CH), di seguito descritto, relativo al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Immobile uso residenziale ubicato al piano terra + piano primo – comune di Poggiofiorito (Ch), contraddistinta al n.c.e.u. foglio n. 2, particella 4120, sub. 4, cat. a/3, consistenza 10 vani, rendita € 506,13.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Poggiofiorito (Ch), in contrada Mortella, nelle vicinanze del centro urbano; l'edificio è ubicato a ridosso della strada comunale a cui si accede direttamente dalla ss 538, intersezione con via Roma.

Trattasi di un fabbricato isolato a pianta regolare, disposta su due livelli fuori terra: piano terra e primo piano, oltre un volume sul prospetto posteriore anch'esso a due livelli e con la falda di copertura in comune con il volume principale; il prospetto posteriore presenta inoltre un ulteriore volume ad unico livello realizzato con struttura in legno; **il volume in oggetto non risulta essere accatastato da quanto desumibile dagli atti estratti in copia presso l'Agenzia del territorio della prov. di Chieti.**

Ai sensi dell'art 173-quater disp. att. cpc, come da certificazione rilasciata dal Comune di Poggiofiorito in data 07.07.2015, prot. 1606, allegata alla perizia, "*il terreno sito nel Comune di Poggiofiorito, identificato all'Agenzia del territorio di Chieti (ex U.T.E.) al foglio di mappa n. 2, con particella 4120, secondo la variante al PRG approvata ricade in Zona b2: Aree Parzialmente edificate ed urbanizzate.*"

Descrizione esterna dell'edificio:

L'edificio ha la struttura portante in muratura, con solaio con putrelle e voltine al piano terra, e soffitto piano al livello superiore; il volume addossato sul prospetto posteriore con strutture in legno ha il soffitto a vista anch'esso in legno.

L'edificio nel complesso si compone come a seguire:

Volume regolare con copertura a padiglione con tegole in laterizio, i prospetti risultano intonacati e rifiniti con pittura tradizionale per esterni, il prospetto principale prospiciente la strada comunale presenta due ordini di aperture: portone centrale di ingresso al piano terra ad arco, due porte-finestre simmetriche adiacenti a dx e sx, medesima articolazione al primo livello con tre porte finestre in asse con le aperture disposte al piano terra che denotano l'accesso all'unico balcone che si sviluppa per l'intera lunghezza del prospetto; tutte le aperture mostrano una piccola cornice perimetrale tipo lesena, completano il prospetto una fascia marcapiano in corrispondenza del solaio del sottotetto e del solaio primo livello, oltre le lesene angolari disposte ai quattro cantoni dell'edificio.

I prospetti laterali si articolano rispettivamente come segue: lato dx senso antiorario, sono presenti due ordini di aperture ciascuno di due finestre disposte simmetricamente ed in asse, il prospetto posteriore: risulta anch'esso rifinito con intonaco cementizio e pittura per esterni come i precedenti, presenta inoltre aperture sul volume aggettante ai due livelli, nonché aperture al volume principale solo in corrispondenza del primo livello, in corrispondenza delle camere da letto. il volume del corpo aggiunto in legno presenza anch'esso delle aperture su entrambi i lati.

Il prospetto laterale sx è identico al precedente laterale dx, anch'esso con due ordini di aperture disposte simmetricamente, incluse le fasce orizzontali marcapiano e quelle angolari (lesene); a differenza del prospetto lato dx, in esso sono presenti due balconi singoli al primo livello in corrispondenza delle camere da letto.

Lo stato di conservazione dei singoli prospetti risulta mediocre, sono presenti evidenti segni di marcescenza degli intonaci con distacco e squamatura della pittura di rifinitura. le aperture dei prospetti laterali e posteriori non presentano cornici perimetrali, hanno infissi in legno vetusti, nonché tapparelle in pvc rosse sul prospetto posteriore.

La corte esterna risulta essere recintata con muretto/cordolo h circa 60 cm e rete metallica, presenta un accesso pedonale in asse all'ingresso principale ed un cancello carrabile adiacente sul lato dx; la parte prospiciente la strada comunale è rifinita con un pavimento quadrato tipo marmittoni per esterni, la parte corrispondente al cancello carrabile invece con un massetto in cls che continua anche sulla parte posteriore, fatta eccezione per l'area prospiciente il volume tutto in legno che risulta pavimentata con piastrelle in gres; l'area a forma triangolare sul lato sx e quella posteriore è invece lasciata a terra incolta. i balconi hanno i parapetti in ferro battuto e sono anch'essi in uno stato di conservazione mediocre.

Descrizione interna dell'edificio:

Gli spazi interni risultano così articolati: piano terra con quattro vani disposti simmetricamente rispetto l'asse longitudinale corrispondente ai due distinti vani scala presenti; piano primo anch'esso con quattro vani disposti in corrispondenza dei precedenti al piano terra. tutte le stanze sono pressoché identiche come forma e superficie, sono collocate sul perimetro esterno del volume residenziale e a diretto contatto con i due vani scala disposti simmetricamente rispetto al muro portante di spina che divide l'intero corpo di fabbrica in due parti rettangolari perfettamente simmetriche. il piano terra è adibito a zona giorno, con cucina, soggiorno, sala, ecc, mentre il primo livello è la zona notte con bagno e w.c.

Lo stato di conservazione degli spazi interni risulta mediocre, le pareti denotano umidità di risalita con fenomeni di marcescenza degli intonaci e delle pitture, gli infissi in legno sono vetusti ed in alcuni casi anche non funzionanti; le porte interne sono in legno e in mediocre stato

di conservazione. gli impianti sono quelli originali, sia per quanto concerne l'elettrico che l'idrico. il bagno ed il w.c. risultano funzionanti, le pareti sono rivestite con piastrelle in gres/ceramica, sia al piano terra che al primo livello. la cucina al piano terra presenta anch'essa le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di forma quadrata e di colore marrone, identico alla tipologia del pavimento di forma rettangolare.

Le superfici dell'edificio sono così ripartite:

- ⇒ sup. netta piano terra pari a mq 92,88 al netto della corte esterna;
- ⇒ sup. netta piano primo pari a mq 74,56 (la sup. del vano scala è computata solo al piano terra) al netto dei balconi che risultano di mq 9,40 per quello principale, e di mq 2,00 cadauno per quelli singoli sul prospetto laterale sx, per una sup. complessiva di mq 13,40 circa.
- ⇒ superficie totale netta calpestabile p. terra + p. primo = mq 92,88 + 74,56 = 167,44
- ⇒ superficie totale lorda p. terra + p. primo = mq 119,24 x 2 = mq 238,48
- ⇒ superficie coperta (proiezione a terra dell'edificio) = mq 119,24
- ⇒ superficie corte esterna pari a complessivi mq 552,00, inclusa la superficie coperta dell'edificio pari a mq 119,24; **la superficie relativa al volume del corpo in legno non è conteggiata poiché, da quanto accertato presso l'UTC del Comune, risulta non essere autorizzata.**
- ⇒ superficie corte esterna al netto della sup. coperta dell'edificio: mq 552,00 – mq 119,24 = 432,76

La superficie netta riferita alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti n° CH00073318 del 08/01/1999 risulterebbe pari a mq 167,44 complessivi derivanti da: mq 92,88 p. terra + mq 74,56 p. piano.

Le singole planimetrie relative al fabbricato e relativi annessi sono state desunte ed estratte dai relativi Uffici Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti.

Non sono presenti le certificazioni energetiche richieste dalle normative vigenti.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 20.290,50 (ventimiladuecentonovanta,50)

OFFERTA minima in aumento: Euro 2.000,00 (duemila/00)

Vendita non soggetta ad IVA.

Il prezzo base d'asta è stato indicato al netto degli eventuali oneri per la regolarizzazione tecnico-urbanistica.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione tecnica, a firma del C.T.U. Arch. Franco Valentini, cui si fa integralmente richiamo, consultabile presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Chieti, il sito internet del Tribunale di Chieti, nonché presso lo studio del professionista delegato, ove sono, altresì, consultabili i relativi allegati.

Saldo prezzo, aggiudicazione e condizioni varie

L'aggiudicatario, nel termine di **60 (sessanta)** giorni dalla vendita, dovrà depositare il residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Dr. Ivo Remigio, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E."; l'aggiudicatario, nello stesso termine di giorni **60 (sessanta)** dalla vendita, dovrà depositare, inoltre, presso lo studio del predetto professionista delegato, assegno circolare al medesimo intestato, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E.", dell'importo dallo stesso indicato, per far fronte all'assolvimento delle imposte e degli oneri di trasferimento, salvo conguaglio a seguito del conteggio finale.

Qualora ricorrano giustificati motivi, il Giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente. Ove sia disposta la rateizzazione (*entro un termine non superiore a dodici mesi*) del versamento del prezzo, con il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, potrà essere autorizzato a immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia stata prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie.

In caso di **mancato versamento del saldo prezzo e/o spese**, ne sarà dato immediato avviso al Giudice. L'aggiudicazione verrà revocata, l'aggiudicatario perderà la cauzione prestata ex art 587 cpc e sarà disposta una nuova vendita.

Tale disposizione si applica, altresì, nei confronti dell'aggiudicatario che non provveda a versare anche una sola rata, entro 10 giorni dalla scadenza del termine. Il Giudice dell'esecuzione, in tal caso, disporrà la perdita a titolo di multa delle rate già versate, ordinando all'aggiudicatario, che sia stato eventualmente immesso nel possesso, di rilasciare l'immobile al custode.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la **cauzione** verrà restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare alla medesima, nel qual caso si applicherà l'art. 580 del codice di procedura civile.

Ai sensi dell'art **508 c.p.c.** l'aggiudicatario o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore (in talo caso, l'assunzione del debito sarà menzionata nel provvedimento di vendita o di assegnazione).

L'aggiudicatario potrà, ove in possesso dei requisiti di legge, usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, mediante presentazione, in allegato alla domanda di partecipazione alla vendita, di dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti medesimi.

Qualora uno dei creditori sia un istituto di credito fondiario, ai sensi dell'**art. 41, comma 5, del D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385**, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'**art. 41, comma 4, del D.lgs. 385/1993**, entro il termine di giorni 60 dalla aggiudicazione definitiva, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; quale sarà specificato con conteggio redatto ex art 2855 c.c. previamente rimesso in cancelleria ed autorizzato dal G.E. versando entro lo stesso termine al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Ai fini di cui sopra, il **creditore fondiario** dovrà, entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, far pervenire presso lo studio del professionista delegato dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché, ove si tratti di vendita in lotti la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato allo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie sopra indicate.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esso relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della

situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa degli immobili oggetto dell'espropriazione immobiliare che precede.

Qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui all'art. 13 della Legge 47/1985, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione in **sanatoria** nei termini di legge ed inoltre, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. 47/85.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le **spese** e gli oneri, anche fiscali ed accessori, per il trasferimento dell'immobile e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, iscrizioni ipotecarie e di ogni altro eventuale vincolo pregiudizievole, quelle per il rilascio, da parte di professionista abilitato, dell'attestato di prestazione energetica "**APE**" nonché i tributi e gli oneri fiscali che graveranno sulla vendita.

Se richiesto dall'aggiudicatario ed a spese dello stesso, il professionista delegato provvederà alla cancellazione della formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Tutte le **attività della vendita** che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio.

Del presente avviso sarà data **pubblicità** nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà:

A) – affisso per tre giorni continui all'Albo del Tribunale di Chieti;

B) – affisso tramite manifesti a stampa nel Comune di Chieti e di Poggiofiorito;

C) – inserito (*almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte fino alla data dell'eventuale incanto*) nel sito internet www.tribunalechieti.it (unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima");

C) – pubblicato sul quotidiano cartaceo "il Messaggero" e su quelli on line "Prima da noi", almeno nei 45 giorni precedenti quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c. (*unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima"*).

Maggiori **informazioni** potranno reperirsi sul sito internet www.tribunalechieti.it e richiedersi al sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (tel. 085 / 810347 - 4913703).

Chieti, Francavilla al Mare, addì 24 novembre 2016

Il Professionista delegato
Dr. Ivo REMIGIO



Allegato “A” : CONDIZIONI di VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, ai sensi dell’art 571, comma 1, cpc, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l’acquisto dell’immobile pignorato.

Ogni offerente dovrà presentare presso lo studio del professionista delegato, Dr. Ivo Remigio, entro le **ore 12.00 del giorno precedente quello dell’asta**, dichiarazione contenente l’indicazione del prezzo e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se l’offerente non presta la cauzione appresso indicata, se l’offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita.

L’offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, o da un loro procuratore speciale, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquisire.

La domanda di partecipazione in bollo, sottoscritta ed in busta chiusa, all’esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente (*professionista delegato o suo incaricato*), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data fissata per l’esame dell’offerta, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico del richiedente (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica se in possesso) e, ove lo stesso sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale). Alla domanda dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento d’identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge se in comunione legale). Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita Iva e all’offerta dovrà, altresì, essere allegata una recente visura camerale della ditta stessa.
- b) se SOCIETA’ o ENTE: dati identificativi (*ragione sociale o denominazione, sede, partita Iva e codice fiscale, recapito telefonico, telefax e indirizzo di posta elettronica, se posseduti*), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. Alla domanda dovranno essere allegati una recente visura camerale (*dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri di rappresentanza*) e copia fotostatica di un valido documento del legale rappresentante, oppure specifica procura speciale eventualmente conferita.
- c) Due assegni circolari intestati al *Dr. Ivo REMIGIO*, (*nonché fotocopia degli assegni medesimi e del retro degli stessi su unica facciata*), da corrispondersi rispettivamente uno a titolo di cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) e l’altro a titolo di deposito (di importo pari al 20% del prezzo offerto), quale somma corrispondente all’ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento dell’immobile.
- d) La dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio, da parte dell’offerente, nel circondario del Tribunale di Chieti, se ivi non residente. In mancanza le notifiche e le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell’intestato Tribunale.
- e) l’indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita (regolato dall’ordinanza di vendita).
- f) L’espressa dichiarazione della presa visione della perizia di stima del bene posto in vendita nonché del presente avviso di vendita.

Le buste contenenti le domande saranno aperte per l’**esame delle offerte**, alla presenza degli offerenti.

Le parti ed i creditori iscritti non intervenuti nell'esecuzione che non saranno presenti all'apertura delle buste saranno considerati favorevoli all'accoglimento delle offerte nei casi previsti dall'art. 572 c.p.c. In caso di presentazione di una sola offerta questa potrà essere senz'altro accolta se il prezzo offerto è pari o superiore al valore sopraindicato che costituisce il prezzo base di vendita; se il prezzo è inferiore a detto valore ma non inferiore di oltre un quarto di esso si applicherà l'art. 572, comma 3 c.p.c. In caso di pluralità di offerte (art. 573 c.p.c.) gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si provvederà ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente.

TRIBUNALE CIVILE di CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare n. 182/2014 RGE

VI° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dott. Ivo REMIGIO**, con studio in Francavilla al Mare (CH) alla Via Aventino n. 10 int. 2 e 4, indirizzo PEC ivo.remigio@odcecchieti.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, **Dott. Federico RIA**, al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, giusta provvedimento del 22.09.2015,

RENDE NOTO

che il giorno **31 gennaio 2017 alle ore 18:00** avanti a sé, presso il proprio studio professionale, avverrà la **vendita senza incanto** (secondo le "condizioni di vendita" previste nell'allegato "A" al presente avviso) del bene immobile ubicato nel comune di Poggiofiorito (CH), di seguito descritto, relativo al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Immobile uso residenziale ubicato al piano terra + piano primo – comune di Poggiofiorito (Ch), contraddistinta al n.c.e.u. foglio n. 2, particella 4120, sub. 4, cat. a/3, consistenza 10 vani, rendita € 506,13.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Poggiofiorito (Ch), in contrada Mortella, nelle vicinanze del centro urbano; l'edificio è ubicato a ridosso della strada comunale a cui si accede direttamente dalla ss 538, intersezione con via Roma.

Trattasi di un fabbricato isolato a pianta regolare, disposta su due livelli fuori terra: piano terra e primo piano, oltre un volume sul prospetto posteriore anch'esso a due livelli e con la falda di copertura in comune con il volume principale; il prospetto posteriore presenta inoltre un ulteriore volume ad unico livello realizzato con struttura in legno; **il volume in oggetto non risulta essere accatastato da quanto desumibile dagli atti estratti in copia presso l'Agenzia del territorio della prov. di Chieti.**

Ai sensi dell'art 173-quater disp. att. cpc, come da certificazione rilasciata dal Comune di Poggiofiorito in data 07.07.2015, prot. 1606, allegata alla perizia, *"il terreno sito nel Comune di Poggiofiorito, identificato all'Agenzia del territorio di Chieti (ex U.T.E.) al foglio di mappa n. 2, con particella 4120, secondo la variante al PRG approvata ricade in Zona b2: Aree Parzialmente edificate ed urbanizzate."*

Descrizione esterna dell'edificio:

L'edificio ha la struttura portante in muratura, con solaio con putrelle e voltine al piano terra, e soffitto piano al livello superiore; il volume addossato sul prospetto posteriore con strutture in legno ha il soffitto a vista anch'esso in legno.

L'edificio nel complesso si compone come a seguire:

Volume regolare con copertura a padiglione con tegole in laterizio, i prospetti risultano intonacati e rifiniti con pittura tradizionale per esterni, il prospetto principale prospiciente la strada comunale presenta due ordini di aperture: portone centrale di ingresso al piano terra ad arco, due porte-finestre simmetriche adiacenti a dx e sx, medesima articolazione al primo livello con tre porte finestre in asse con le aperture disposte al piano terra che denotano l'accesso all'unico balcone che si sviluppa per l'intera lunghezza del prospetto; tutte le aperture mostrano una piccola cornice perimetrale tipo lesena, completano il prospetto una fascia marcapiano in corrispondenza del solaio del sottotetto e del solaio primo livello, oltre le lesene angolari disposte ai quattro cantoni dell'edificio.

I prospetti laterali si articolano rispettivamente come segue: lato dx senso antiorario, sono presenti due ordini di aperture ciascuno di due finestre disposte simmetricamente ed in asse, il prospetto posteriore: risulta anch'esso rifinito con intonaco cementizio e pittura per esterni come i precedenti, presenta inoltre aperture sul volume aggettante ai due livelli, nonché aperture al volume principale solo in corrispondenza del primo livello, in corrispondenza delle camere da letto. il volume del corpo aggiunto in legno presenza anch'esso delle aperture su entrambi i lati.

Il prospetto laterale sx è identico al precedente laterale dx, anch'esso con due ordini di aperture disposte simmetricamente, incluse le fasce orizzontali marcapiano e quelle angolari (lesene); a differenza del prospetto lato dx, in esso sono presenti due balconi singoli al primo livello in corrispondenza delle camere da letto.

Lo stato di conservazione dei singoli prospetti risulta mediocre, sono presenti evidenti segni di marcescenza degli intonaci con distacco e squamatura della pittura di rifinitura. le aperture dei prospetti laterali e posteriori non presentano cornici perimetrali, hanno infissi in legno vetusti, nonché tapparelle in pvc rosse sul prospetto posteriore.

La corte esterna risulta essere recintata con muretto/cordolo h circa 60 cm e rete metallica, presenta un accesso pedonale in asse all'ingresso principale ed un cancello carrabile adiacente sul lato dx; la parte prospiciente la strada comunale è rifinita con un pavimento quadrato tipo marmittoni per esterni, la parte corrispondente al cancello carrabile invece con un massetto in cls che continua anche sulla parte posteriore, fatta eccezione per l'area prospiciente il volume tutto in legno che risulta pavimentata con piastrelle in gres; l'area a forma triangolare sul lato sx e quella posteriore è invece lasciata a terra incolta. i balconi hanno i parapetti in ferro battuto e sono anch'essi in uno stato di conservazione mediocre.

Descrizione interna dell'edificio:

Gli spazi interni risultano così articolati: piano terra con quattro vani disposti simmetricamente rispetto l'asse longitudinale corrispondente ai due distinti vani scala presenti; piano primo anch'esso con quattro vani disposti in corrispondenza dei precedenti al piano terra. tutte le stanze sono pressoché identiche come forma e superficie, sono collocate sul perimetro esterno del volume residenziale e a diretto contatto con i due vani scala disposti simmetricamente rispetto al muro portante di spina che divide l'intero corpo di fabbrica in due parti rettangolari perfettamente simmetriche. il piano terra è adibito a zona giorno, con cucina, soggiorno, sala, ecc, mentre il primo livello è la zona notte con bagno e w.c.

Lo stato di conservazione degli spazi interni risulta mediocre, le pareti denotano umidità di risalita con fenomeni di marcescenza degli intonaci e delle pitture, gli infissi in legno sono vetusti ed in alcuni casi anche non funzionanti; le porte interne sono in legno e in mediocre stato

di conservazione. gli impianti sono quelli originali, sia per quanto concerne l'elettrico che l'idrico. il bagno ed il w.c. risultano funzionanti, le pareti sono rivestite con piastrelle in gres/ceramica, sia al piano terra che al primo livello. la cucina al piano terra presenta anch'essa le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di forma quadrata e di colore marrone, identico alla tipologia del pavimento di forma rettangolare.

Le superfici dell'edificio sono così ripartite:

- ⇒ sup. netta piano terra pari a mq 92,88 al netto della corte esterna;
- ⇒ sup. netta piano primo pari a mq 74,56 (la sup. del vano scala è computata solo al piano terra) al netto dei balconi che risultano di mq 9,40 per quello principale, e di mq 2,00 cadauno per quelli singoli sul prospetto laterale sx, per una sup. complessiva di mq 13,40 circa.
- ⇒ superficie totale netta calpestabile p. terra + p. primo = mq 92,88 + 74,56 = 167,44
- ⇒ superficie totale lorda p. terra + p. primo = mq 119,24 x 2 = mq 238,48
- ⇒ superficie coperta (proiezione a terra dell'edificio) = mq 119,24
- ⇒ superficie corte esterna pari a complessivi mq 552,00, inclusa la superficie coperta dell'edificio pari a mq 119,24; **la superficie relativa al volume del corpo in legno non è conteggiata poiché, da quanto accertato presso l'UTC del Comune, risulta non essere autorizzata.**
- ⇒ superficie corte esterna al netto della sup. coperta dell'edificio: mq 552,00 – mq 119,24 = 432,76

La superficie netta riferita alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti n° CH00073318 del 08/01/1999 risulterebbe pari a mq 167,44 complessivi derivanti da: mq 92,88 p. terra + mq 74,56 p. piano.

Le singole planimetrie relative al fabbricato e relativi annessi sono state desunte ed estratte dai relativi Uffici Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti.

Non sono presenti le certificazioni energetiche richieste dalle normative vigenti.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 20.290,50 (ventimiladuecentonovanta,50)

OFFERTA minima in aumento: Euro 2.000,00 (duemila/00)

Vendita non soggetta ad IVA.

Il prezzo base d'asta è stato indicato al netto degli eventuali oneri per la regolarizzazione tecnico-urbanistica.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione tecnica, a firma del C.T.U. Arch. Franco Valentini, cui si fa integralmente richiamo, consultabile presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Chieti, il sito internet del Tribunale di Chieti, nonché presso lo studio del professionista delegato, ove sono, altresì, consultabili i relativi allegati.

Saldo prezzo, aggiudicazione e condizioni varie

L'aggiudicatario, nel termine di **60 (sessanta)** giorni dalla vendita, dovrà depositare il residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Dr. Ivo Remigio, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E."; l'aggiudicatario, nello stesso termine di giorni **60 (sessanta)** dalla vendita, dovrà depositare, inoltre, presso lo studio del predetto professionista delegato, assegno circolare al medesimo intestato, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E.", dell'importo dallo stesso indicato, per far fronte all'assolvimento delle imposte e degli oneri di trasferimento, salvo conguaglio a seguito del conteggio finale.

Qualora ricorrano giustificati motivi, il Giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente. Ove sia disposta la rateizzazione (*entro un termine non superiore a dodici mesi*) del versamento del prezzo, con il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, potrà essere autorizzato a immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia stata prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie.

In caso di **mancato versamento del saldo prezzo e/o spese**, ne sarà dato immediato avviso al Giudice. L'aggiudicazione verrà revocata, l'aggiudicatario perderà la cauzione prestata ex art 587 cpc e sarà disposta una nuova vendita.

Tale disposizione si applica, altresì, nei confronti dell'aggiudicatario che non provveda a versare anche una sola rata, entro 10 giorni dalla scadenza del termine. Il Giudice dell'esecuzione, in tal caso, disporrà la perdita a titolo di multa delle rate già versate, ordinando all'aggiudicatario, che sia stato eventualmente immesso nel possesso, di rilasciare l'immobile al custode.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la **cauzione** verrà restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare alla medesima, nel qual caso si applicherà l'art. 580 del codice di procedura civile.

Ai sensi dell'art **508 c.p.c.** l'aggiudicatario o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore (in talo caso, l'assunzione del debito sarà menzionata nel provvedimento di vendita o di assegnazione).

L'aggiudicatario potrà, ove in possesso dei requisiti di legge, usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, mediante presentazione, in allegato alla domanda di partecipazione alla vendita, di dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti medesimi.

Qualora uno dei creditori sia un istituto di credito fondiario, ai sensi dell'**art. 41, comma 5, del D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385**, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'**art. 41, comma 4, del D.lgs. 385/1993**, entro il termine di giorni 60 dalla aggiudicazione definitiva, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; quale sarà specificato con conteggio redatto ex art 2855 c.c. previamente rimesso in cancelleria ed autorizzato dal G.E. versando entro lo stesso termine al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Ai fini di cui sopra, il **creditore fondiario** dovrà, entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, far pervenire presso lo studio del professionista delegato dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché, ove si tratti di vendita in lotti la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato allo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie sopra indicate.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esso relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della

situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa degli immobili oggetto dell'espropriazione immobiliare che precede.

Qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui all'art. 13 della Legge 47/1985, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione in **sanatoria** nei termini di legge ed inoltre, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. 47/85.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le **spese** e gli oneri, anche fiscali ed accessori, per il trasferimento dell'immobile e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, iscrizioni ipotecarie e di ogni altro eventuale vincolo pregiudizievole, quelle per il rilascio, da parte di professionista abilitato, dell'attestato di prestazione energetica "**APE**" nonché i tributi e gli oneri fiscali che graveranno sulla vendita.

Se richiesto dall'aggiudicatario ed a spese dello stesso, il professionista delegato provvederà alla cancellazione della formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Tutte le **attività della vendita** che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio.

Del presente avviso sarà data **pubblicità** nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà:

A) – affisso per tre giorni continui all'Albo del Tribunale di Chieti;

B) – affisso tramite manifesti a stampa nel Comune di Chieti e di Poggiofiorito;

C) – inserito (*almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte fino alla data dell'eventuale incanto*) nel sito internet www.tribunalechieti.it (unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima");

C) – pubblicato sul quotidiano cartaceo "il Messaggero" e su quelli on line "Prima da noi", almeno nei 45 giorni precedenti quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c. (*unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima"*).

Maggiori **informazioni** potranno reperirsi sul sito internet www.tribunalechieti.it e richiedersi al sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (tel. 085 / 810347 - 4913703).

Chieti, Francavilla al Mare, addì 24 novembre 2016

Il Professionista delegato
Dr. Ivo REMIGIO

A red circular professional stamp of the Tribunale di Chieti, Dottori Commercialisti e Legali Esperti. The stamp contains the name IVO REMIGIO, Dottore Commercialista, Spec. A, N° 172. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

Allegato “A” : CONDIZIONI di VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, ai sensi dell’art 571, comma 1, cpc, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l’acquisto dell’immobile pignorato.

Ogni offerente dovrà presentare presso lo studio del professionista delegato, Dr. Ivo Remigio, entro le **ore 12.00 del giorno precedente quello dell’asta**, dichiarazione contenente l’indicazione del prezzo e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se l’offerente non presta la cauzione appresso indicata, se l’offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita.

L’offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, o da un loro procuratore speciale, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquisire.

La domanda di partecipazione in bollo, sottoscritta ed in busta chiusa, all’esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente (*professionista delegato o suo incaricato*), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data fissata per l’esame dell’offerta, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico del richiedente (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica se in possesso) e, ove lo stesso sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale). Alla domanda dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento d’identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge se in comunione legale). Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita Iva e all’offerta dovrà, altresì, essere allegata una recente visura camerale della ditta stessa.
- b) se SOCIETA’ o ENTE: dati identificativi (*ragione sociale o denominazione, sede, partita Iva e codice fiscale, recapito telefonico, telefax e indirizzo di posta elettronica, se posseduti*), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. Alla domanda dovranno essere allegati una recente visura camerale (*dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri di rappresentanza*) e copia fotostatica di un valido documento del legale rappresentante, oppure specifica procura speciale eventualmente conferita.
- c) Due assegni circolari intestati al *Dr. Ivo REMIGIO*, (*nonché fotocopia degli assegni medesimi e del retro degli stessi su unica facciata*), da corrispondersi rispettivamente uno a titolo di cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) e l’altro a titolo di deposito (di importo pari al 20% del prezzo offerto), quale somma corrispondente all’ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento dell’immobile.
- d) La dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio, da parte dell’offerente, nel circondario del Tribunale di Chieti, se ivi non residente. In mancanza le notifiche e le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell’intestato Tribunale.
- e) l’indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita (regolato dall’ordinanza di vendita).
- f) L’espressa dichiarazione della presa visione della perizia di stima del bene posto in vendita nonché del presente avviso di vendita.

Le buste contenenti le domande saranno aperte per l’**esame delle offerte**, alla presenza degli offerenti.

Le parti ed i creditori iscritti non intervenuti nell'esecuzione che non saranno presenti all'apertura delle buste saranno considerati favorevoli all'accoglimento delle offerte nei casi previsti dall'art. 572 c.p.c. In caso di presentazione di una sola offerta questa potrà essere senz'altro accolta se il prezzo offerto è pari o superiore al valore sopraindicato che costituisce il prezzo base di vendita; se il prezzo è inferiore a detto valore ma non inferiore di oltre un quarto di esso si applicherà l'art. 572, comma 3 c.p.c. In caso di pluralità di offerte (art. 573 c.p.c.) gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si provvederà ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente.

TRIBUNALE CIVILE di CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare n. 182/2014 RGE

VI° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dott. Ivo REMIGIO**, con studio in Francavilla al Mare (CH) alla Via Aventino n. 10 int. 2 e 4, indirizzo PEC ivo.remigio@odcecchieti.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, **Dott. Federico RIA**, al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, giusta provvedimento del 22.09.2015,

RENDE NOTO

che il giorno **31 gennaio 2017 alle ore 18:00** avanti a sé, presso il proprio studio professionale, avverrà la **vendita senza incanto** (secondo le "condizioni di vendita" previste nell'allegato "A" al presente avviso) del bene immobile ubicato nel comune di Poggiofiorito (CH), di seguito descritto, relativo al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Immobile uso residenziale ubicato al piano terra + piano primo – comune di Poggiofiorito (Ch), contraddistinta al n.c.e.u. foglio n. 2, particella 4120, sub. 4, cat. a/3, consistenza 10 vani, rendita € 506,13.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Poggiofiorito (Ch), in contrada Mortella, nelle vicinanze del centro urbano; l'edificio è ubicato a ridosso della strada comunale a cui si accede direttamente dalla ss 538, intersezione con via Roma.

Trattasi di un fabbricato isolato a pianta regolare, disposta su due livelli fuori terra: piano terra e primo piano, oltre un volume sul prospetto posteriore anch'esso a due livelli e con la falda di copertura in comune con il volume principale; il prospetto posteriore presenta inoltre un ulteriore volume ad unico livello realizzato con struttura in legno; **il volume in oggetto non risulta essere accatastato da quanto desumibile dagli atti estratti in copia presso l'Agenzia del territorio della prov. di Chieti.**

Ai sensi dell'art 173-quater disp. att. cpc, come da certificazione rilasciata dal Comune di Poggiofiorito in data 07.07.2015, prot. 1606, allegata alla perizia, *"il terreno sito nel Comune di Poggiofiorito, identificato all'Agenzia del territorio di Chieti (ex U.T.E.) al foglio di mappa n. 2, con particella 4120, secondo la variante al PRG approvata ricade in Zona b2: Aree Parzialmente edificate ed urbanizzate."*

Descrizione esterna dell'edificio:

L'edificio ha la struttura portante in muratura, con solaio con putrelle e voltine al piano terra, e soffitto piano al livello superiore; il volume addossato sul prospetto posteriore con strutture in legno ha il soffitto a vista anch'esso in legno.

L'edificio nel complesso si compone come a seguire:

Volume regolare con copertura a padiglione con tegole in laterizio, i prospetti risultano intonacati e rifiniti con pittura tradizionale per esterni, il prospetto principale prospiciente la strada comunale presenta due ordini di aperture: portone centrale di ingresso al piano terra ad arco, due porte-finestre simmetriche adiacenti a dx e sx, medesima articolazione al primo livello con tre porte finestre in asse con le aperture disposte al piano terra che denotano l'accesso all'unico balcone che si sviluppa per l'intera lunghezza del prospetto; tutte le aperture mostrano una piccola cornice perimetrale tipo lesena, completano il prospetto una fascia marcapiano in corrispondenza del solaio del sottotetto e del solaio primo livello, oltre le lesene angolari disposte ai quattro cantoni dell'edificio.

I prospetti laterali si articolano rispettivamente come segue: lato dx senso antiorario, sono presenti due ordini di aperture ciascuno di due finestre disposte simmetricamente ed in asse, il prospetto posteriore: risulta anch'esso rifinito con intonaco cementizio e pittura per esterni come i precedenti, presenta inoltre aperture sul volume aggettante ai due livelli, nonché aperture al volume principale solo in corrispondenza del primo livello, in corrispondenza delle camere da letto. il volume del corpo aggiunto in legno presenza anch'esso delle aperture su entrambi i lati.

Il prospetto laterale sx è identico al precedente laterale dx, anch'esso con due ordini di aperture disposte simmetricamente, incluse le fasce orizzontali marcapiano e quelle angolari (lesene); a differenza del prospetto lato dx, in esso sono presenti due balconi singoli al primo livello in corrispondenza delle camere da letto.

Lo stato di conservazione dei singoli prospetti risulta mediocre, sono presenti evidenti segni di marcescenza degli intonaci con distacco e squamatura della pittura di rifinitura. le aperture dei prospetti laterali e posteriori non presentano cornici perimetrali, hanno infissi in legno vetusti, nonché tapparelle in pvc rosse sul prospetto posteriore.

La corte esterna risulta essere recintata con muretto/cordolo h circa 60 cm e rete metallica, presenta un accesso pedonale in asse all'ingresso principale ed un cancello carrabile adiacente sul lato dx; la parte prospiciente la strada comunale è rifinita con un pavimento quadrato tipo marmittoni per esterni, la parte corrispondente al cancello carrabile invece con un massetto in cls che continua anche sulla parte posteriore, fatta eccezione per l'area prospiciente il volume tutto in legno che risulta pavimentata con piastrelle in gres; l'area a forma triangolare sul lato sx e quella posteriore è invece lasciata a terra incolta. i balconi hanno i parapetti in ferro battuto e sono anch'essi in uno stato di conservazione mediocre.

Descrizione interna dell'edificio:

Gli spazi interni risultano così articolati: piano terra con quattro vani disposti simmetricamente rispetto l'asse longitudinale corrispondente ai due distinti vani scala presenti; piano primo anch'esso con quattro vani disposti in corrispondenza dei precedenti al piano terra. tutte le stanze sono pressoché identiche come forma e superficie, sono collocate sul perimetro esterno del volume residenziale e a diretto contatto con i due vani scala disposti simmetricamente rispetto al muro portante di spina che divide l'intero corpo di fabbrica in due parti rettangolari perfettamente simmetriche. il piano terra è adibito a zona giorno, con cucina, soggiorno, sala, ecc, mentre il primo livello è la zona notte con bagno e w.c.

Lo stato di conservazione degli spazi interni risulta mediocre, le pareti denotano umidità di risalita con fenomeni di marcescenza degli intonaci e delle pitture, gli infissi in legno sono vetusti ed in alcuni casi anche non funzionanti; le porte interne sono in legno e in mediocre stato

di conservazione. gli impianti sono quelli originali, sia per quanto concerne l'elettrico che l'idrico. il bagno ed il w.c. risultano funzionanti, le pareti sono rivestite con piastrelle in gres/ceramica, sia al piano terra che al primo livello. la cucina al piano terra presenta anch'essa le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di forma quadrata e di colore marrone, identico alla tipologia del pavimento di forma rettangolare.

Le superfici dell'edificio sono così ripartite:

- ⇒ sup. netta piano terra pari a mq 92,88 al netto della corte esterna;
- ⇒ sup. netta piano primo pari a mq 74,56 (la sup. del vano scala è computata solo al piano terra) al netto dei balconi che risultano di mq 9,40 per quello principale, e di mq 2,00 cadauno per quelli singoli sul prospetto laterale sx, per una sup. complessiva di mq 13,40 circa.
- ⇒ superficie totale netta calpestabile p. terra + p. primo = mq 92,88 + 74,56 = 167,44
- ⇒ superficie totale lorda p. terra + p. primo = mq 119,24 x 2 = mq 238,48
- ⇒ superficie coperta (proiezione a terra dell'edificio) = mq 119,24
- ⇒ superficie corte esterna pari a complessivi mq 552,00, inclusa la superficie coperta dell'edificio pari a mq 119,24; **la superficie relativa al volume del corpo in legno non è conteggiata poiché, da quanto accertato presso l'UTC del Comune, risulta non essere autorizzata.**
- ⇒ superficie corte esterna al netto della sup. coperta dell'edificio: mq 552,00 – mq 119,24 = 432,76

La superficie netta riferita alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti n° CH00073318 del 08/01/1999 risulterebbe pari a mq 167,44 complessivi derivanti da: mq 92,88 p. terra + mq 74,56 p. piano.

Le singole planimetrie relative al fabbricato e relativi annessi sono state desunte ed estratte dai relativi Uffici Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti.

Non sono presenti le certificazioni energetiche richieste dalle normative vigenti.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 20.290,50 (ventimiladuecentonovanta,50)

OFFERTA minima in aumento: Euro 2.000,00 (duemila/00)

Vendita non soggetta ad IVA.

Il prezzo base d'asta è stato indicato al netto degli eventuali oneri per la regolarizzazione tecnico-urbanistica.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione tecnica, a firma del C.T.U. Arch. Franco Valentini, cui si fa integralmente richiamo, consultabile presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Chieti, il sito internet del Tribunale di Chieti, nonché presso lo studio del professionista delegato, ove sono, altresì, consultabili i relativi allegati.

Saldo prezzo, aggiudicazione e condizioni varie

L'aggiudicatario, nel termine di **60 (sessanta)** giorni dalla vendita, dovrà depositare il residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Dr. Ivo Remigio, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E."; l'aggiudicatario, nello stesso termine di giorni **60 (sessanta)** dalla vendita, dovrà depositare, inoltre, presso lo studio del predetto professionista delegato, assegno circolare al medesimo intestato, con indicazione del numero "182/2014 R.G.E.", dell'importo dallo stesso indicato, per far fronte all'assolvimento delle imposte e degli oneri di trasferimento, salvo conguaglio a seguito del conteggio finale.

Qualora ricorrano giustificati motivi, il Giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente. Ove sia disposta la rateizzazione (*entro un termine non superiore a dodici mesi*) del versamento del prezzo, con il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, potrà essere autorizzato a immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia stata prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie.

In caso di **mancato versamento del saldo prezzo e/o spese**, ne sarà dato immediato avviso al Giudice. L'aggiudicazione verrà revocata, l'aggiudicatario perderà la cauzione prestata ex art 587 cpc e sarà disposta una nuova vendita.

Tale disposizione si applica, altresì, nei confronti dell'aggiudicatario che non provveda a versare anche una sola rata, entro 10 giorni dalla scadenza del termine. Il Giudice dell'esecuzione, in tal caso, disporrà la perdita a titolo di multa delle rate già versate, ordinando all'aggiudicatario, che sia stato eventualmente immesso nel possesso, di rilasciare l'immobile al custode.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la **cauzione** verrà restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare alla medesima, nel qual caso si applicherà l'art. 580 del codice di procedura civile.

Ai sensi dell'art **508 c.p.c.** l'aggiudicatario o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore (in talo caso, l'assunzione del debito sarà menzionata nel provvedimento di vendita o di assegnazione).

L'aggiudicatario potrà, ove in possesso dei requisiti di legge, usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, mediante presentazione, in allegato alla domanda di partecipazione alla vendita, di dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti medesimi.

Qualora uno dei creditori sia un istituto di credito fondiario, ai sensi dell'**art. 41, comma 5, del D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385**, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'**art. 41, comma 4, del D.lgs. 385/1993**, entro il termine di giorni 60 dalla aggiudicazione definitiva, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; quale sarà specificato con conteggio redatto ex art 2855 c.c. previamente rimesso in cancelleria ed autorizzato dal G.E. versando entro lo stesso termine al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Ai fini di cui sopra, il **creditore fondiario** dovrà, entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, far pervenire presso lo studio del professionista delegato dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché, ove si tratti di vendita in lotti la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato allo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie sopra indicate.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esso relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della

situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa degli immobili oggetto dell'espropriazione immobiliare che precede.

Qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui all'art. 13 della Legge 47/1985, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione in **sanatoria** nei termini di legge ed inoltre, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. 47/85.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le **spese** e gli oneri, anche fiscali ed accessori, per il trasferimento dell'immobile e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, iscrizioni ipotecarie e di ogni altro eventuale vincolo pregiudizievole, quelle per il rilascio, da parte di professionista abilitato, dell'attestato di prestazione energetica "**APE**" nonché i tributi e gli oneri fiscali che graveranno sulla vendita.

Se richiesto dall'aggiudicatario ed a spese dello stesso, il professionista delegato provvederà alla cancellazione della formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Tutte le **attività della vendita** che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio.

Del presente avviso sarà data **pubblicità** nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà:

A) – affisso per tre giorni continui all'Albo del Tribunale di Chieti;

B) – affisso tramite manifesti a stampa nel Comune di Chieti e di Poggiofiorito;

C) – inserito (*almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte fino alla data dell'eventuale incanto*) nel sito internet www.tribunalechieti.it (unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima");

C) – pubblicato sul quotidiano cartaceo "il Messaggero" e su quelli on line "Prima da noi", almeno nei 45 giorni precedenti quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c. (*unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della "relazione di stima"*).

Maggiori **informazioni** potranno reperirsi sul sito internet www.tribunalechieti.it e richiedersi al sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (tel. 085 / 810347 - 4913703).

Chieti, Francavilla al Mare, addì 24 novembre 2016

Il Professionista delegato
Dr. Ivo REMIGIO



The image shows a red circular professional stamp of the Tribunale di Chieti. The stamp contains the text: "I VO REMIGIO", "Dottore Commercialista", "Spec. A", and "N° 172". The stamp is partially overlaid by a handwritten signature in black ink.

Allegato “A” : CONDIZIONI di VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, ai sensi dell’art 571, comma 1, cpc, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l’acquisto dell’immobile pignorato.

Ogni offerente dovrà presentare presso lo studio del professionista delegato, Dr. Ivo Remigio, entro le **ore 12.00 del giorno precedente quello dell’asta**, dichiarazione contenente l’indicazione del prezzo e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se l’offerente non presta la cauzione appresso indicata, se l’offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita.

L’offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, o da un loro procuratore speciale, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquisire.

La domanda di partecipazione in bollo, sottoscritta ed in busta chiusa, all’esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente (*professionista delegato o suo incaricato*), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data fissata per l’esame dell’offerta, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico del richiedente (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica se in possesso) e, ove lo stesso sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale). Alla domanda dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento d’identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge se in comunione legale). Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita Iva e all’offerta dovrà, altresì, essere allegata una recente visura camerale della ditta stessa.
- b) se SOCIETA’ o ENTE: dati identificativi (*ragione sociale o denominazione, sede, partita Iva e codice fiscale, recapito telefonico, telefax e indirizzo di posta elettronica, se posseduti*), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. Alla domanda dovranno essere allegati una recente visura camerale (*dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri di rappresentanza*) e copia fotostatica di un valido documento del legale rappresentante, oppure specifica procura speciale eventualmente conferita.
- c) Due assegni circolari intestati al *Dr. Ivo REMIGIO*, (*nonché fotocopia degli assegni medesimi e del retro degli stessi su unica facciata*), da corrispondersi rispettivamente uno a titolo di cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) e l’altro a titolo di deposito (di importo pari al 20% del prezzo offerto), quale somma corrispondente all’ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento dell’immobile.
- d) La dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio, da parte dell’offerente, nel circondario del Tribunale di Chieti, se ivi non residente. In mancanza le notifiche e le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell’intestato Tribunale.
- e) l’indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita (regolato dall’ordinanza di vendita).
- f) L’espressa dichiarazione della presa visione della perizia di stima del bene posto in vendita nonché del presente avviso di vendita.

Le buste contenenti le domande saranno aperte per l’esame delle offerte, alla presenza degli offerenti.

Le parti ed i creditori iscritti non intervenuti nell'esecuzione che non saranno presenti all'apertura delle buste saranno considerati favorevoli all'accoglimento delle offerte nei casi previsti dall'art. 572 c.p.c. In caso di presentazione di una sola offerta questa potrà essere senz'altro accolta se il prezzo offerto è pari o superiore al valore sopraindicato che costituisce il prezzo base di vendita; se il prezzo è inferiore a detto valore ma non inferiore di oltre un quarto di esso si applicherà l'art. 572, comma 3 c.p.c. In caso di pluralità di offerte (art. 573 c.p.c.) gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si provvederà ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente.