

TRIBUNALE CIVILE di CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE Espropriazione Immobiliare n. 197/14 RGE

IV° Bando Post rivalutazione dell'immobile a prezzo ribassato

L'Avv. Alessia Remigio con studio in Francavilla al Mare (CH) alla Via Aventino n. 10 int. 2 e 4, indirizzo PEC avvalessiaremigio@ordineavvocatichieti.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, 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 02.07.2014,

RENDE NOTO

che il giorno **28 NOVEMBRE 2017, ore 16:00** 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 Francavilla Al mare (CH), di seguito descritto, relativo al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO UNICO: Immobile ad uso commerciale situato al piano terra, ubicato nel Comune di Francavilla al Mare (CH). Il lotto è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti:

Sezione Fabbricati: Foglio di mappa n. 11 particella n. 622 sub 40 interno 30 Cat. C/1 Classe 7, mq 66 Rendita Catastale Euro 1.581,60

Sezione Terreni: al foglio di mappa n. 11 p.lla 622 Ente Urbano di mq 1.030,00.

Inoltre l'immobile ha un'area esclusiva in comune con i subalterni 38 e 39, individuato al catasto fabbricati Foglio di mappa n. 11 particella n. 622 sub 13 cat. F/1 (area urbana).

L'immobile, è stato costruito, e successivamente ristrutturato nel 2005/2006. Ha ingresso autonomo dalla corte comune attraverso un portico esclusivo. Il locale è suddiviso in due locali oltre ad un bagno con piccolo disimpegno.

I pavimenti sono in monocottura e ceramica, le porte interne in legno, gli infissi esterni ed la porta di accesso sono in alluminio. Tutte le pareti ed i soffitti risultano regolarmente intonacati e tinteggiati.

L'unità immobiliare ha altezza utile di ml. 3,00 con una superficie lorda di mq.70,00 comprensivo del portico. Il locale è dotato di impianto termico autonomo a split; impianto elettrico del tipo sottotraccia; impianto di smaltimento acque reflue collegato alla fognatura comunale. Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature) sono ottime.

PREZZO A BASE D'ASTA € 53.578,12 (cinquantatremilacinquecentosettantotto/12)

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

Vendita soggetta alla normativa Iva.

Il prezzo base d'asta è stato indicato al netto degli oneri stimati per la regolarizzazione (*redazione pratica edilizia, denuncia catastale, agibilità, ed eventuale attestazione di prestazione energetica*), che saranno a totale carico dell'aggiudicatario nonché al netto degli oneri condominiali arretrati quantificati dal CTU al 28.12.2016, gli ulteriori oneri condominiali maturandi saranno comunque a totale carico dell'aggiudicatario. Oneri condominiali arretrati conteggiati dal CTU sino al 28.12.2016 sono circa euro 1750,40. (millesettecentocinquanta/40).

Oneri stimati di regolarizzazione: circa euro 6.800,00 (seimilaottocento/00).

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione tecnica, a firma del C.T.U. Raffaella Iacovitti, 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 Avv. Alessia Remigio, con indicazione del numero "197/14 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 "197/14 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 Francavilla al Mare;

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 quello on line "Primadanoi" 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 3 ottobre 2017

Il Professionista delegato

Avv. Alessia 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, Avv. Alessia 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. 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.
- b) Due assegni circolari intestati al *Avv. Alessia 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 10% del prezzo offerto), quale somma corrispondente all'ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento dell'immobile.
- c) 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.
- d) 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).
- e) 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.