

TRIBUNALE DI CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE a prezzo ulteriormente ribassato

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.224/2014

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Scolavino, c.f.: SCLGPP61D23C632V, con Studio in Corso Marrucino n.153 di Chieti, fax: 0871.323158, PEC: avvgiuseppescolavino@pec.ordineavvocatichieti.it, delegato ex art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Chieti con ordinanza resa in data 18.06.2015, al compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate al terzo comma dell'art.569 c.p.c. nonché alle attività tutte di cui agli artt.570, 571, 572, 573, 574 e 576 c.p.c., nonché di cui agli artt.581 e segg. c.p.c.,

AVVISA

della vendita dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti beni: **1) Fabbricato ad uso civile abitazione** sito in Miglianico alla C/da Montupoli Avenna, di circa mq.336,58, con l'area su cui isiste, composto da un appartamento di 12,5 vani ai piani terra e primo e da un locale deposito distaccato dal corpo principale, a confine con strada comunale, proprietà xxx xxx o aventi causa, torrente Dendalo e strada vicinale salvo altri. Realizzato in epoca antecedente il 01.09.1967 e contraddistinto in Catasto U al foglio di mappa n.17 del Comune di Miglianico, particella n.4309 sub 2, nat. C2, mq.52, piano T. e particella 4309, sub 3, cat. A4, rendita 413,17, vani 12,5, piano T. L'immobile presenta una difformità rispetto al progetto approvato, consistente nella realizzazione di una tettoia abusiva C.E. n.157/1978 del 28.12.1978, regolarizzabile con pratica di sanatoria ex art.37,c.5, DPR 380/2001, con un costo stimato dal CTU in €1012,00. **2) Terreno agricolo** della superficie di mq.13190 a confine con strada comunale, proprietà xxx xxx o aventi causa, torrente Dendalo e strada vicinale salvo altri, riportato nel Catasto Terreni al foglio n.17 del Comune di Miglianico e precisamente: particella n.399, qualità/classe Vigneto 1, superficie 1800, r.a. €12,55, r.d. €27,89; particella n.400, Vigneto 1, superficie 730, r.a. 5,09, r.d. 11,31; particella n.4286, Vigneto 1, sup.1380, r.a. 9,62, r.d. 21,38; particella n.4295, Vigneto 1, sup.3069 r.a. 21,40, r.d. 47,55; particella n.4297, Vigneto 1, superficie 2788 r.a. 19,44, r.d.43,20; particella 4301, qualità/classe SEM IRR ARB 3, superficie di 2776, r.a. 12,91, r.d. 15,77; particella 4303 qualità/classe Bosco Ceduo 2, superficie 647, r.a.0,20, r.d. 0,67. Il terreno presenta una forma irregolare con un'orografia declive.

Prezzo base dell'intero lotto: € 138.117,00

Gli immobili oggetto di vendita vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e, in particolare, così come illustrato nella consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'architetto Fabio PESCE depositata in data 05.05.2015, in atti, franchi e liberi da ipoteche e simili senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori nonché per eventuali vincolo ed oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedentemente non pagate dai debitori esecutati, per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia; con tutti gli eventuali accessori, dipendenze, pertinenze, annessi e connessi, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge, liberi e franchi da ipoteche e simili.

Dalla perizia del C.T.U. è emerso che l'agibilità dei lavori di cui alla concessione edilizia n.157/1978 del 28.12.1978, relativi a porzione del foglio 17, particella 4309 sub 2, che avrebbero dovuto riguardare la ristrutturazione del fienile e la costruzione di alcune stallette non risulta ancora rilasciata per difformità rispetto al progetto approvato. Tuttavia il consulente tecnico precisa che detta difformità potrà essere regolarizzata con un costo di €1012,00. Non vi sono oneri di natura condominiale.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le competenze necessarie per il trasferimento dell'immobile nonché quelle per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle iscrizioni ipotecarie e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile, nei limiti indicati nel decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione.

Le formalità di cancellazione saranno espletate dal professionista delegato se l'aggiudicatario ne farà esplicita richiesta.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art.13 della L.47/1985 (suppl. ordin. G.U. 181 del 2/8/85) dovrà presentare a proprie esclusive spese eventuale domanda di concessione in sanatoria ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della citata legge.

La vendita avverrà secondo le fasi e modalità seguenti.

VENDITA SENZA INCANTO

(artt. 570 e segg. c.p.c.)

Il sottoscritto professionista delegato avvisa che il giorno **21 settembre 2016**, alle ore **10:00** avanti a sé professionista delegato, nel suo studio in Chieti, C.so

Marrucino n. 153, avverrà la vendita senza incanto e la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dei beni immobili sopra descritti, riuniti in lotto unico.

Le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, in Chieti, C.so Marrucino n. 153, entro il termine massimo e perentorio delle ore 12.00 del giorno antecedente quello sopra fissato per la "vendita senza incanto". Dette offerte potranno essere depositate dal lunedì al venerdì, dalle ore 16.30 alle ore 19.00, previo appuntamento telefonico (0871.331118) e, comunque, anche senza appuntamento telefonico, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 del giorno antecedente quello sopra fissato per la "vendita senza incanto". Le offerte, in busta chiusa come di seguito specificato, dovranno contenere, a pena di decadenza:

- il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e la residenza dell'offerente, il recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, se in comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del codice fiscale;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, adducendone fotocopia, nonché allegare il certificato della camera di commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti al soggetto che sottoscrive l'offerta, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del codice fiscale del sottoscrittore;
- gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Chieti o eleggere domicilio in Chieti;
- i dati identificativi (numero del lotto) del bene per il quale l'offerta è proposta e del numero della procedura esecutiva immobiliare nell'ambito della quale il bene è staggito;
- l'indicazione del prezzo offerto, del modo e del tempo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, con avvertimento che il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, pena l'inefficacia dell'offerta;
- l'offerta dovrà essere sottoscritta, corredata da bollo e presentata in busta chiusa mediante consegna a mani presso lo studio del professionista delegato; all'esterno della busta dovranno essere annotati, previa identificazione dal ricevente, i dati di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, la data fissata per la vendita senza incanto;
- la busta dovrà contenere a pena di esclusione dell'offerta, n. 1 assegno circolare pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e n. 1 assegno circolare pari al

10% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese relative al trasferimento dell'immobile, entrambi non trasferibili ed intestati al sottoscritto professionista delegato, con l'indicazione del numero della procedura;

- l'offerta non può essere revocata prima di centoventi giorni;
- l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito e/o se il prezzo è inferiore a quello sopra indicato, o se l'offerente non presta la cauzione secondo le modalità sopra descritte nella misura non inferiore al decimo del prezzo offerto;
- l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti.

In caso di presentazione di una sola offerta, essa potrà essere accolta in presenza dei presupposti di cui all'art. 572 c.p.c..

Poiché nella vendita senza incanto il creditore procedente può non prestare il consenso all'aggiudicazione ove l'offerta pervenuta non sia superiore al prezzo base aumentato di 1/5 ai sensi dell'art. 572 c.p.c, sarà onere di questi comunicare formalmente al sottoscritto professionista delegato l'eventuale dissenso prima della data fissata per l'esperimento della vendita senza incanto. In mancanza, l'offerta sarà accolta.

In caso di pluralità di offerte valide, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. Fin da ora è stabilito che in sede di eventuale gara, la misura minima dei rilanci è fissata in **Euro 2.000,00 (duemila/00)**. In caso di mancata aggiudicazione gli assegni saranno restituiti dopo la chiusura delle operazioni di vendita secondo quanto sancito dall'art. 580 c.p.c.

L'aggiudicazione in sede di deliberazione sull'offerta e di gara tra gli offerenti sarà definitiva: non è ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione depositata, mediante assegno circolare non trasferibile intestato come sopra da depositarsi presso lo studio del sottoscritto professionista delegato nel termine massimo e perentorio di 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione, entro e non oltre le ore 18.00 del sessantesimo giorno, con applicazione, in caso di inadempienza, del disposto di cui all'art. 587 c.p.c., come richiamato dall'art. 574 c.p.c..

Qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo con le modalità ivi stabilite.

VENDITA CON INCANTO
(artt. 576 e segg. c.p.c.)

Qualora non abbia luogo la vendita senza incanto per inefficacia dell'offerta poiché pervenuta oltre il termine stabilito, o perché le offerte non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., o perché le offerte siano inferiori al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., o perché si verifichi una delle condizioni di cui all'art. 572 III comma c.p.c., o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, o perché si verifichi l'identità delle offerte e non abbia luogo la gara, o per qualsiasi altra ragione, si procederà alla vendita con incanto, in lotto unico, del medesimo bene sopra descritto e con "prezzo base d'asta" pari al "prezzo base" sopra indicato.

L'incanto avrà luogo il giorno **22 settembre 2016**, alle ore 10:00, avanti a sé professionista delegato, nel suo studio in Chieti, C.so Marrucino n. 153.

Le domande di partecipazione all'incanto dovranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, in Chieti, C.so Marrucino n. 153, entro il termine massimo e perentorio delle ore 12.00 del giorno antecedente a quello sopra fissato per la "vendita con incanto". Dette domande potranno essere depositate dal lunedì al venerdì, dalle ore 16.30 alle ore 19.00, previo appuntamento telefonico (0871.331118) e, comunque, anche senza appuntamento telefonico, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 del giorno antecedente a quello sopra fissato per la "vendita con incanto".

Le domande dovranno contenere, a pena di decadenza:

- il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e la residenza dell'interessato all'acquisto, il recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, se in comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del codice fiscale;
- nell'ipotesi in cui l'interessato all'acquisto sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, adducendone fotocopia, nonché allegare il certificato della camera di commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti al soggetto che sottoscrive la domanda, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del codice fiscale del sottoscrittore;
- gli interessati all'acquisto dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Chieti o eleggere domicilio in Chieti;

- i dati identificativi (numero del lotto) del bene per il quale la domanda è proposta e del numero della procedura esecutiva immobiliare nell'ambito della quale il bene è staggito;

- la domanda dovrà essere sottoscritta, corredata da bollo mediante consegna a mani presso lo studio del professionista delegato; sulla domanda dovranno essere annotati, previa identificazione dal ricevente, i dati di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, la data fissata per la vendita con incanto;

- alla domanda dovranno essere acclusi a pena di esclusione, n. 1 assegno circolare pari al 10% del prezzo base d'asta, a titolo di cauzione, e n. 1 assegno circolare pari al 10 % del prezzo base d'asta, a titolo di fondo spese relative al trasferimento dell'immobile, entrambi non trasferibili ed intestati al sottoscritto professionista delegato, con l'indicazione del numero della procedura;

- la domanda non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se l'interessato all'acquisto non presta la cauzione secondo le modalità sopra descritte nella misura non inferiore al decimo del prezzo base d'asta;

- la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti. Le operazioni di vendita saranno svolte secondo gli artt. 579 e segg. c.p.c..

In caso di mancata partecipazione all'incanto senza documentato e giustificato motivo troverà applicazione la norma di cui all'art. 580, Il comma c.p.c..

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00 (duemila/00)**.

L'aggiudicazione a seguito dell'asta sarà provvisoria, essendo ammesso l'aumento di quinto ai sensi dell'art. 584 c.p.c..

In caso di aggiudicazione definitiva, dunque salva l'ipotesi di aumento di quinto, l'aggiudicatario dovrà versare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione depositata, mediante assegno circolare non trasferibile intestato come sopra da depositarsi presso lo studio del sottoscritto professionista delegato nel termine massimo e perentorio di 60 giorni dalla data dell'incanto, entro e non oltre le ore 18.00 del sessantesimo giorno, con applicazione, in caso di inadempienza, del disposto di cui all'art. 587 c.p.c..

Ricorrendo le ipotesi di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo con le modalità ivi stabilite.

Le offerte in aumento ai sensi dell'art. 584 c.p.c. possono essere presentate entro il termine perentorio di dieci giorni dalla data dell'incanto, ma non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di 1/5 (un quinto) quello raggiunto con l'incanto.

Le offerte in aumento dovranno essere presentate nel termine suindicato presso lo studio del professionista delegato nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c., prestando una cauzione pari al doppio della cauzione versata per la partecipazione all'incanto.

Nel caso in cui si verifichi la condizione di cui all'art. 584 c.p.c. sarà indetta una nuova gara.

* * * * *

Del presente avviso viene data pubblicità, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., mediante: affissione per tre giorni consecutivi nell'albo del Tribunale di Chieti; pubblicazione per estratto sul quotidiano *on line* "Prima Da Noi"; pubblicazione sul sito internet del Tribunale di Chieti www.tribunalechieti.it; affissione di manifesti murali da eseguirsi nel Comune di Chieti e nel Comune di Miglianico (CH).

Gli interessati potranno avere maggiori chiarimenti presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Chieti, ovvero presso lo studio del sottoscritto professionista delegato previo appuntamento telefonico (tel. 0871/331118).

Chieti, 07.07.2016

Avv. Giuseppe Scolavino