

TRIBUNALE DI CHIETI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 253/2012 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Scolavino, con studio in Chieti, al C.so Marrucino n. 153, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Chieti con ordinanza resa in data 19 settembre 2013 e successive proroghe, 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 articoli 570, 571, 572, 573, 574 e 576 c.p.c., nonché di cui agli artt. 581 e ss. c.p.c., relativamente alla procedura di espropriazione sopra indicata,

AVVISA

della vendita dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

Diritti di piena proprietà esclusiva del fabbricato ad uso civile abitazione allo stato rustico e della annessa corte esclusiva di circa mq 236,00 sito in Ortona alla Via C.da Bardella snc composto da: piano terra di circa mq. 104 ad uso cantina, portico passante e vano scala; piani primo e secondo di circa mq. 120 ad uso civile abitazione oltre balconi e terrazzo di circa mq 17,50; piano sottotetto accessibile ma di ridotta altezza utile di circa mq. 35,50 ad uso soffitta il tutto, posto a confine con: predetta Via comunale Bardella a due parti e proprietà di terzi. Attualmente in Catasto terreni del Comune di Ortona foglio di mappa n. 53, particella n. 1269, qualità' seminativo arborato, esteso are 3 e centiare 20 (pari a mq. 320), R.D. di € 2,23 e R.A. di € 1,65 in testa alla parte esecutata per la piena proprietà dell'intero. Propedeuticamente al decreto di trasferimento sarà necessario provvedere all'accatastamento del fabbricato nella sezione urbana dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti con presentazione di Tipo Mappale e denuncia con procedura DOCFA nella categoria provvisoria relativa agli immobili in corso di costruzione.

Prezzo base d'asta: Euro 24.363,28 (ventiquattromilatrecentosessantatre/28)

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e, in particolare, così come illustrato nella consulenza d'ufficio redatta dall'Ing. Roberto Mammarella in data 5 agosto 2013 e depositata in pari data, in atti, franco e libero da ipoteche e simili senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; 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 succitata perizia emerge che "l'immobile è alla data del sopralluogo ancora al rustico in quanto è stata realizzata la struttura portante in blocchi tipo "poroton", il solaio di copertura completo fino al manto di tegole; la posa in opera di canali di gronda e discendenti. Mancano quindi, per il completamento dei lavori tutti gli impianti tecnologici (idro-termo-sanitario ed elettrico) e tutte le finiture interne ed esterne (alcune tramezzature, intonaci e tinteggiature, pavimenti, rivestimenti e infissi). All'attualità l'immobile è sprovvisto di autorizzazione per il

completamento dei lavori necessari e di conseguenza non in grado di ottenere il relativo certificato di agibilità. In fase di sopralluogo, lo stato delle opere già realizzate e rilevate presenta delle difformità rispetto a quanto assentito in progetto". Ancora nella CTU si evidenzia "la necessità di procedere all'istruzione ed approvazione presso i competenti uffici urbanistici del Comune di Ortona di idonea SCIA ai sensi della Legge n. 122/2010 del 30.07.2010 sufficiente e necessaria ad autorizzare le opere di finitura e completamento dell'edificio nonché l'eliminazione delle difformità ed alla conseguente riduzione in pristino delle opere già realizzate a quanto assentito con la concessione n. 35/2002. Per quanto concerne le certificazioni energetiche ex art. 6 D.lvo 311/06 il fabbricato ne è sprovvisto, in quanto alla data della Concessione Edilizia la redazione preventiva di tali certificazioni non era prevista e allo stato attuale non è possibile ancora certificarlo. In Catasto il fabbricato in costruzione non risulta ancora censito, ma tale operazione è propedeuticamente necessaria ed indispensabile al futuro decreto di trasferimento. Pertanto sarà necessaria la redazione e l'approvazione presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate–Agenzia del territorio del tipo mappale per l'inserimento in mappa e della denuncia di fabbricato urbano (DOCFA) per la costituzione di unità immobiliare nella categoria provvisoria relativa agli immobili in corso di costruzione".

Da nota del CTU Ing. Roberto Mammarella del 21 novembre 2013 il costo delle spese occorrenti per procedere all'accatastamento dell'immobile oggetto di vendita su descritto nel N.C.E.U. del Comune di Chieti e quelle della relativa denuncia con procedura DOCFA nella categoria provvisoria relativa agli immobili in corso di costruzione potrà aggirarsi intorno ad Euro 1.200,00 per onorari oltre spese ed oneri di legge. Dette spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario, altresì, 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 Legge 47/1985 (Suppl. Ord. G.U. 181 del 2/8/1985) e art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni dovrà presentare a proprie esclusive cure e spese eventuale domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge e inoltre potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 comma 6 della L. 47/1985. Dovrà inoltre provvedere alla presentazione della relativa variazione catastale se necessaria. Saranno, inoltre, a carico dell'aggiudicatario gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica.

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 **19 gennaio 2017**, 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 15.30 alle ore 18.30, previo appuntamento telefonico 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 **20 gennaio 2017**, 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 15.30 alle

ore 18.30, previo appuntamento telefonico 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, 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 sul quotidiano on line "Prima da Noi.it"; pubblicazione sul sito internet del Tribunale di Chieti www.tribunalechieti.it; affissione di manifesti murali da eseguirsi in Ortona (CH) e Chieti.

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 (0871/331118).

Chieti, lì 21 ottobre 2016

Avv. Giuseppe Scolavino