

AVV. GUIDO BRANDIMARTE  
Viale IV Novembre n. 13 – 66100 Chieti  
Tel.-fax 0871/330522

**TRIBUNALE DI CHIETI**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE**  
**A PREZZO RIBASSATO**

**Espropriazione immobiliare n. 53/2016 R.G.E.**

Il sottoscritto Avv. Guido Brandimarte, con studio in Chieti al Viale IV Novembre n. 13, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.E. del Tribunale di Chieti con ordinanza in data 21.02.2017 al compimento delle operazioni di vendita,

**AVVISA**

che il giorno **28.07.2017, ore 18.00**, presso il suo studio, sito in Chieti, al Viale IV Novembre n. 13, si procederà alla **vendita senza incanto**, al miglior offerente, dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobili allo stato rustico ed attualmente in corso di costruzione, siti in Bucchianico (CH), Contrada Annunziata, composti da: - Fabbricato ad uso civile abitazione in corso di costruzione, già accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Bucchianico (CH) al foglio 24, p.lla 4172, sub. 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 139 mq, superficie totale escluse aree scoperte 131 mq, rendita Euro 369,27; - Fabbricato ad uso magazzino in corso di costruzione, già accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Bucchianico (CH) al foglio 24, p.lla 4172, sub. 3, cat. C/2, classe 1, consistenza 80 mq, superficie catastale 84 mq, rendita Euro 123,95; - Corte circostante pertinenziale della superficie catastale di 1820 mq, accatastata al Catasto Terreni del Comune di Bucchianico (CH) al foglio 24, p.lla 4172, Ente urbano, 18 are e 20 centiare.

<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 91.400,00</b>
<b>Offerte minime in aumento</b>	<b>€ 1.000,00</b>

\*\*\*\*\*

**Condizioni e modalità della vendita**

1. L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, franco e libero da oneri reali, ipoteche e simili. In particolare, così come illustrato nella consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Arch. Camillo Masciulli, lo stato di fatto degli immobili alla data della suddetta relazione è diverso da quanto riportato nei documenti ipotecari, catastali e nell'atto di pignoramento immobiliare, dato che i fabbricati rurali che insistevano nel lotto sono stati demoliti per realizzare due nuovi edifici, con localizzazione e sagoma simili a quelli esistenti, ma con caratteristiche tecnologiche diverse. Attualmente dei suddetti edifici è stata edificata la sola struttura in cemento armato. I beni pignorati non risultano regolarmente accatastati (cfr. all.ti 3-9 relazione CTU). In relazione ai magazzini, l'aggiudicatario dovrà

aggiornare i documenti catastali. Sempre dalla perizia del CTU, si evince che per la realizzazione dei fabbricati oggetto della presente esecuzione il Comune di Bucchianico ha autorizzato la demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso abitativo e di fabbricato ad uso rimessa, con PdC n. 25/2005 del 02309.05; lo stato dei fabbricati corrisponde a quanto assentito dal Comune di Bucchianico e, poiché gli stessi non sono stati ultimati, non è stato richiesto il Certificato di Agibilità. Per completare la realizzazione degli edifici sarà necessario presentare una nuova istanza do PdC, o una SCIA presso gli uffici competenti. Gli immobili oggetto di esecuzione non rientrano tra quello che devono essere forniti di Attestato di Prestazione Energetica.

**2.** Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le competenze necessarie per il trasferimento degli immobili, nonché quelle per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle iscrizioni ipotecarie e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sugli immobili, nei limiti indicati nel decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione, nonché i tributi e gli oneri fiscali dovuti per legge che graveranno sulla vendita. Le formalità di cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie indicate nel decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice saranno espletate dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

**3.** 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 T.U. n. 380/2001 e successive modificazioni 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 T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40 comma 6 della L. 47/1985. Saranno, inoltre, a suo carico gli oneri relativi alla regolarizzazione tecnico-urbanistica ed alla presentazione della relativa variazione catastale se necessaria. Saranno, inoltre, a carico dell'aggiudicatario gli oneri di dotare gli immobili acquistati dell'attestato di qualificazione energetica ove non sussistente ed ove necessaria nonché gli eventuali oneri condominiali previsti a suo carico a norma di legge.

**4.** Le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Chieti, al Viale IV Novembre n. 13, entro il termine massimo e perentorio delle ore 12.00 del giorno antecedente quello fissato per la vendita senza incanto. Dette offerte potranno essere depositate dal lunedì al venerdì, dalle ore 15.30 alle ore 18.30, solo previo appuntamento telefonico; nel solo giorno antecedente quello fissato per la vendita senza incanto, le suddette offerte potranno essere depositate dalle ore 9.00 alle ore 12.00 anche senza appuntamento telefonico.

Le offerte, in busta chiusa come di seguito specificato, dovranno contenere, a pena di decadenza:

**a.** 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 congiunta, 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;

**b.** 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;

**c.** gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Chieti o eleggere domicilio in Chieti;

**d.** 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;

**e.** 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 di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato, pena l'inefficacia dell'offerta, fatto salvo quanto precisato nel successivo punto 5.;

**f.** 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 (professionista delegato o suo incaricato), i dati di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione o del professionista delegato, la data fissata per la vendita senza incanto;

**g.** la busta dovrà contenere a pena di esclusione dell'offerta n. 1 assegno circolare pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, n. 1 assegno circolare pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese, precisamente quale somma corrispondente all'ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento dell'immobile, entrambi non trasferibili ed intestati al sottoscritto professionista delegato, unitamente ad una fotocopia degli stessi (fronte-retro) su unica facciata;

**h.** l'offerta non può essere revocata prima di centoventi giorni;

**i.** l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se il prezzo è inferiore di oltre un quarto al prezzo 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.** 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..

**5.** Se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" sopra indicato la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al "prezzo base" sopra indicato in misura non superiore ad un quarto il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state

presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

6. Le parti ed i creditori iscritti non intervenuti nell'esecuzione sopra indicata che non saranno presenti all'apertura delle buste saranno considerati favorevoli all'accoglimento delle offerte nei casi previsti dall'art. 572 c.p.c..

7. 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 1.000,00 (mille/00).

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al "prezzo base" sopra indicato, il professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il professionista delegato tiene conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. è inferiore al "prezzo base" sopra indicato, il professionista delegato non dà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

8. In caso di mancata aggiudicazione gli assegni saranno restituiti dopo la chiusura delle operazioni di vendita; precisamente, secondo quanto sancito dall'art. 580 c.p.c., nel caso in cui l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare alle medesime, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato o giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

9. Non è ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

10. 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 al professionista delegato da depositarsi presso lo studio di quest'ultimo nel termine massimo e perentorio di 60 giorni dall'aggiudicazione, entro 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..

11. Qualora nella procedura vi sia creditore titolare di credito fondiario ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento come previsto dal comma 5 della sopra richiamata norma, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, entro il termine di giorni 60 dalla data di aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo, ove sufficiente.

12. Quando ricorrono giustificati motivi che dovranno essere adeguatamente esplicitati, il professionista delegato può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed

entro un termine non superiore a dodici mesi. Ove sia disposta la rateizzazione del versamento del prezzo, con il decreto di cui all'art. 574 c.p.c. primo periodo, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta può essere autorizzato a immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia 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 e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita, come meglio precisato dall'art. 574 c.p.c..

13. La disposizione di cui all'art. 587 c.p.c. si applica, altresì, nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate e ordina, altresì, all'aggiudicatario che sia stato eventualmente immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode.

14. Ai sensi dell'art. 580 c.p.c., l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del professionista delegato, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione sarà menzionata l'assunzione del debito.

\*\*\*\*\*

Del presente avviso viene data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. con l'affissione del presente avviso per tre giorni consecutivi nell'albo del Tribunale di Chieti, affissione di manifesti a stampa nei Comuni di Bucchianico e Chieti, inserzione del bando di vendita anche per estratto sul quotidiano on line "Prima da Noi" e sul sito Internet del tribunale ([www.tribunalechieti.it](http://www.tribunalechieti.it)), unitamente alla relazione di stima, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Tutte le attività di vendita che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Gli interessati potranno reperire maggiori informazioni mediante consultazione del sito internet [www.tribunalechieti.it](http://www.tribunalechieti.it), ovvero presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (0871/330522) ovvero, per la visione dell'immobile sopra descritto, contattando direttamente il custode nominato, Dott.ssa Anna Maria Capecci (0871/551311).

Chieti, 15.05.2017

Il Professionista Delegato  
Avv. Guido Brandimarte