

AVV. GIAN MARIO LONGO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Corso Marrucino n. 147/B - 66100 - CHIETI

tel. 0871/64433 – fax 0871/404238

Email: giangius66@yahoo.it -

TRIBUNALE DI CHIETI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/2015 R.G.E.

Avviso di vendita immobiliare

5° Esperimento

Il sottoscritto Avv. Gian Mario Longo, con studio in Chieti, Corso Marrucino n. 147/B (PEC: avvgianmariolongo@pec.ordineavvocatichieti.it), nella qualità di professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, giusta ordinanza in data 11/10/2016, al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi degli artt. 559 e 591 bis c.p.c., come modificati dal D.L. n. 83/2015, convertito nella L. n. 132/2015, nonché dall'art. 4 del D.L. n. 59/2016 convertito nella L. n. 119/2016, relativamente alla Es. Imm. N. 62/2015 R.G.E. Tribunale di Chieti,

AVVISA

che il giorno 6 APRILE 2018, alle ore 17.00, avanti a se professionista delegato, nel suo studio in Chieti. C.so Marrucino n. 147/B, si procederà alla vendita senza incanto e all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. dei seguenti beni immobili, meglio in dettaglio descritti nella relazione peritale dell'Arch. Chiarolla Stefania in data 25/05/2016, alle condizioni e secondo le modalità di seguito riportate, e precisamente:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà di un fabbricato ad uso civile abitazione a tre piani fuori terra, circondato da corte esclusiva di circa 1.160 mq., in parte recintata, sita in Ripa Teatina (CH), alla Via Contrada Casale n. 9 (ex 93/A).-

Il piano terra è composto da due locali adibiti a deposito e un locale garage per una superficie coperta complessiva di mq. 140, oltre un portico per una superficie coperta di circa 38 mq.; l'altezza del piano è di circa 2,80 m.l.-

Il primo piano, a cui si accede con una scala interna al fabbricato che permette

anche l'accesso al piano secondo sottotetto mansarda, è così disposto : ingresso, pranzo, angolo cottura soggiorno, due bagni di cui uno dotato di antibagno, disimpegno, due camere, per una superficie coperta di mq. 145 circa, l'altezza del piano è di circa 2,70 m.l.- Sono presenti tre balconi per una superficie coperta complessiva di mq. 69 circa.-

Il piano secondo sottotetto-mansarda, attualmente in fase di completamento, è così distribuito: ingresso, soggiorno cucina, tre camere e due bagni, per una superficie coperta di mq. 160 circa, con un'altezza massima di 2.92, m.l. circa ed un'altezza minima di m.l. 1,00 circa. Sono presenti n. 2 balconi per una superficie coperta complessiva di mq. 27,70 circa.-

L'immobile innanzi descritto, comprensivo di corte esclusiva, è attualmente occupato dal debitore esecutato con la propria famiglia e confina con Via Contrada Casale, particella 4292; particella 4123; particella 4120; salvo altri, il tutto come meglio identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ripa Teatina:

- Foglio 9; Particella 643, sub 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 23 mq., Superficie catastale totale 27 mq., Rendita € 60,58;
- Foglio 9; Particella 643, sub 3, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 43 mq., Superficie catastale totale 52 mq., Rendita € 79,95;
- Foglio 9; Particella 643, sub 5, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 165 mq., Superficie totale escluse aree scoperte 158 mq., Rendita € 486,76;
- Foglio 9; Particella 643, sub 6 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 33 mq., Superficie catastale totale 43 mq., Rendita € 61,35;
- Foglio 9; Particella 643, sub 7, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 147 mq., Superficie totale escluse aree scoperte 135 mq., Rendita € 499,32.-

Relativamente ai dati urbanistici dell'immobile, nella perizia estimativa redatta

dall'Esperta nominata dal G.E. risulta che, con riguardo al fabbricato, sono stati rilasciati dall'UTE del Comune di Ripa Teatina, i seguenti titoli abilitativi e/o edilizi:

- Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 39 del 14/06/1982;
- Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 54 del 12/04/1983;
- Permesso di costruire in Sanatoria a norma della L. n. 47/85 come integrato e L. n. 260/96;
- Permesso di abitabilità n. 5 del 21/02/2001.-

L'immobile non risulterebbe dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica ex art.6 D.lgs. 311/2006.-

Per maggiori informazioni sulle caratteristiche dell'immobile si rinvia alla relazione di stima

PREZZO A BASE D'ASTA Euro 126.562,50
(centoventiseimilacinquecentosessantadue/50)

Offerte minime in aumento Euro 1.000,00 (Mille=)

Oltre imposte dovute.-

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

1) Chiunque, eccettuato il debitore esecutato, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 c.p.c.-

2) Le offerte di acquisto, corredate di marca da bollo e debitamente sottoscritte, dovranno essere depositate presso lo studio dell'Avv. Gian Mario Longo, sito in Chieti, C.so Marrucino n. 147/B, entro e non oltre le ore 17.00, del giorno antecedente a quello fissato per la deliberazione delle offerte; e cioè entro le ore 17.00 del giorno 5 aprile 2018.-

L'offerta dovrà essere consegnata a mani e in busta chiusa; sull'esterno della busta dovranno essere annotati dal ricevente, previa identificazione del presentatore dell'offerta, i dati di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice

dell'Esecuzione e del Professionista delegato, nonché la data fissata per la vendita senza incanto;

3) L'offerta dovrà contenere a pena di inefficacia della stessa:

A) se l'offerente è persona fisica : il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il recapito telefonico e, in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del codice fiscale;

B) se l'offerente è persona fisica minorenni: la sottoscrizione dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica all'istanza;

C) se l'offerente è una società: i dati identificativi della stessa, e quindi la ragione o denominazione sociale, sede legale, partita Iva o codice fiscale, di cui dovrà essere allegata fotocopia del relativo certificato unitamente a certificazione della Camera di Commercio, con data non anteriore a tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società o ente e i poteri conferiti all'offerente;

D) se l'offerente è mandatario munito di procura speciale : all'offerta dovrà essere allegata la procura in originale ovvero in copia autentica e, in caso di procura conferita da soggetto iscritto nel registro delle imprese, sarà inoltre necessario allegare una visura camerale aggiornata con valore di certificazione, da cui si evincano i poteri dispositivi del mandante;

E) la dichiarazione di residenza nel circondario del Tribunale di Chieti o l'elezione di domicilio in Chieti;

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

G) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base come sopra stabilito, e ciò a pena di inefficacia dell'offerta, del tempo e delle modalità di pagamento nonché di ogni altro elemento utile alla

valutazione dell'offerta medesima (ferme restando le prescrizioni di cui al presente avviso);

H) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere stato edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene per il quale l'offerta è proposta.-

4) L'offerente dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare intestato al Professionista delegato, Avv. Gian Mario Longo, ed altra somma pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito corrispondente all'ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento degli immobili, sempre a mezzo di assegno circolare parimenti intestato al professionista delegato.- I predetti assegni dovranno essere inseriti nella busta contenente l'offerta unitamente ad una fotocopia degli stessi (fronte – retro) su unica facciata .-

L'offerta non può essere revocata prima di centoventi giorni-

L'offerta è altresì inefficace se non sottoscritta, se presentata oltre il termine innanzi stabilito e/o se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta sopra indicato, oppure se l'offerente non presta la cauzione, ovvero provvede al versamento in misura inferiore a un decimo del prezzo offerto.-

L'offerta dovrà essere altresì sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti.-

5) In caso di presentazione di una sola offerta (art. 572 c.p.c.) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta.- Se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, ovvero l'offerta è di importo non inferiore all'offerta minima, 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 a norma dell'art. 588 c.p.c. .-

6) Le parti e 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 all'esperimento di una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ed in sede di gara tra gli offerenti la misura minima dei rilanci è fissata in Euro 1.000,00 (Mille=).-

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore 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 fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..-

Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il Professionista delegato provvede su di esse fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio.- Avvenuto il versamento il professionista delegato provvede a norma dell'art. 586 c.p.c.

8) 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 ommesso 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 dall'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 Avv. Gian Mario Longo, da depositarsi presso il suo studio in Chieti, Corso Marrucino n. 147/B nel termine massimo e perentorio di giorni 60 dall'aggiudicazione, 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 di credito fondiario ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993 l'aggiudicatario che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento come previsto dal comma 5 della sopra richiamata norma, dovrà versare alla procedura, entro il termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo, ove sufficiente.-Tale somma verrà successivamente trasferita in favore del beneficiario.-

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..- Detta fideiussione dovrà essere rilasciata a favore della procedura esecutiva entro trenta giorni

dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c. a garanzia del rilascio dell'immobile nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.- La fideiussione verrà escussa dal professionista delegato su autorizzazione del Giudice.- Si applica anche a questa forma di vendita la disposizione di cui all'art. 583 c.p.c. (aggiudicazione per persona da nominare).-

Se il prezzo non è depositato entro il termine stabilito nel presente avviso, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione a norma dell'art. 587 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. 508 c.p.c. l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del Professionista delegato, può concordare con il creditore pignoratorio 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.-

15) L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, che si intende ben conosciuto dagli offerenti, e in particolare così come illustrato nella consulenza tecnica e di stima in atti, redatta dall' dell'Arch. Stefania Chiarolla in data 25/05/2016, a corpo e non a misura, liberi e franchi da ipoteche e simili, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori o di terzi per qualunque titolo; con tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, annessi e connessi, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionale sulle parti dell'immobile che devono ritenersi comuni ai sensi di legge, nonché per eventuali vincoli ed oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dell'immobile o i vincoli connessi con il

loro adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato, per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e, comunque non evidenziati in perizia.-

16) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, imposte e competenze necessarie per il trasferimento dell'immobile, nonché tutte quelle occorrenti per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle iscrizioni ipotecarie e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sugli immobili, indicato 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 dell'esecuzione saranno espletate dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.-

17) L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della L. 47/1985 (suppl. Ord. G.U. 181 del 02/08/1985) e art. 36 T.U. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, dovrà presentare a proprie ed esclusive cura 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 secondo comma della L. 47/1985.- Inoltre saranno a suo carico gli oneri relativi alla regolarizzazione tecnico-urbanistica ed alla presentazione della relativa variazione catastale se necessaria, nonché quelli in ordine alla certificazione energetica e quelli condominiali eventualmente previsti a suo carico come per legge.-

* * * * *

Pubblicità: nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. mediante affissione di manifesti a stampa nel Comune di Chieti e nel Comune di Ripa Teatina, inserzione del bando di vendita, per estratto, sul quotidiano on line PrimaDaNoi.it (www.primadanoi.it), sul sito internet del Tribunale di Chieti (www.tribunaledichieti.it) unitamente alla

relazione di stima almeno 45 giorni prima della data della vendita.-

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, sono eseguite dal sottoscritto Professionista delegato presso il suo studio e ogni altra informazione potrà essere acquisita presso di lui (tel. 0871/64433) ovvero sui sopra indicati siti internet.-

L'immobile staggito potrà essere visionato personalmente dagli interessati o da eventuali fiduciari, previo appuntamento telefonico da fissarsi con la nominata custode, Avv. Alessandra Picciani, con studio in Chieti, Via IV Novembre n. 13 (tel. 0871/330522 – cell. 339-4030747).-

Chieti, 22 gennaio 2018

Il Professionista Delegato

Avv. Gian Mario Longo
