

TRIBUNALE CIVILE di CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare n. 197/2014 RGE

I° ESPERIMENTO

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, Dott. Camillo Romandini, 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 **10 novembre 2015** alle ore **18,00** 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) dei beni immobili ubicati nel comune di Francavilla al Mare (CH), di seguito descritti, relativi al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

Nella ipotesi in cui:

- non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito;
- le offerte non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione;

il giorno **12 novembre 2015** alle ore **18,00** avanti a sé, presso il proprio studio professionale, avverrà la **vendita con incanto** (secondo le "condizioni di vendita" previste nell'allegato "B" al presente avviso) dei beni immobili medesimi.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO UNICO: Immobile ad uso commerciale situato al piano terra, ubicato nel Comune di Francavilla al Mare (CH), via Nazionale Adriatica, 225. 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 €126.000,00

Offerta minima in aumento € 2.000,00 (duemila/00), sia in sede di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c., sia in sede di eventuale incanto. Vendita soggetta alla normativa IVA.

Il prezzo base d'asta è stato indicato al netto degli oneri condominiali arretrati e degli oneri stimati per la regolarizzazione (redazione pratica edilizia, denuncia catastale, agibilità, ed eventuale attestazione di prestazione energetica, che saranno entrambi a totale carico dell'aggiudicatario).

Oneri condominiali arretrati: euro 3.000,00 (tremila/00)

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

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione tecnica, a firma del C.T.U. Geom. Raffaella Iacovitti, consultabile presso il sito internet del Tribunale di Chieti nonché presso lo studio del professionista delegato, ove sono, altresì, consultabili i relativi allegati.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la **cauzione** verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare alla medesima, nel qual caso si applicherà l'art. 580 del codice di procedura civile.

Saldo prezzo, aggiudicazione e condizioni varie

L'aggiudicatario, nel termine di 60 (*sessanta*) giorni dalla vendita, se questa sarà definitiva, 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 all'Avv. Alessia Remigio, con indicazione del numero R.G.E.; l'aggiudicatario, nello stesso termine di giorni 60 (*sessanta*) dalla vendita definitiva, dovrà depositare, inoltre, presso lo studio del predetto professionista delegato, assegno circolare al medesimo intestato, con indicazione del numero 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, può essere disposto 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.

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, fino al massimo dell'85% del 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 il restante 15% per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare 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, trattandosi 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.

Gli immobili vengono venduti 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 trovano 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 per il trasferimento degli immobili ed accessori e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, iscrizioni ipotecarie e di ogni altro eventuale vincolo pregiudizievole, nonché quelle per il rilascio, da parte di professionista abilitato, dell'attestato di prestazione energetica "**APE**".

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 sui quotidiani on line "Prima da noi" e "Abruzzo Independent", 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 21 settembre 2015

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 degli immobili pignorati.

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 di seguito indicato o se l'offerente non presta la cauzione appresso indicata.

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, il numero della procedura ed il numero del lotto, 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.
- b) 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.
- c) Due assegni circolari intestati al **Avv. Alessia REMIGIO**, (*nonché fotocopia degli assegni medesimi e del retro degli stessi su unica facciata*), entrambi pari al 10% del prezzo offerto, da corrispondersi rispettivamente uno a titolo di cauzione e l'altro a titolo di deposito, quale somma corrispondente all'ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento dell'immobile.
- d) Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Chieti o eleggere domicilio in Chieti.
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

Le buste contenenti le domande saranno aperte per l'**esame delle offerte**, alla presenza degli offerenti. In caso di offerta unica superiore al valore dell'immobile aumentato di 1/5 (art. 572 c.p.c.), l'offerta sarà senz'altro accolta. Se l'offerta unica è inferiore a tale valore ma superiore al prezzo stabilito e non vi è dissenso del creditore procedente, ovvero non sussista una seria possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto, si provvederà ad aggiudicare il bene all'offerente. 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. In caso di offerte di pari importo, si procederà ad incanto. L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

Allegato “B”

CONDIZIONI di VENDITA CON INCANTO

Ognuno, ai sensi dell'art 571, comma 1, cpc, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto degli immobili pignorati.

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 di seguito indicato o se l'offerente non presta la cauzione appresso indicata.

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 e sottoscritta dovrà contenere, a pena di esclusione:

- f) 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.
- g) 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.
- h) Due disegni circolari intestati al **Avv. Alessia REMIGIO**, (*nonché fotocopia degli disegni medesimi e del retro degli stessi su unica facciata*), entrambi pari al 10% del prezzo offerto, da corrispondersi rispettivamente uno a titolo di cauzione e l'altro a titolo di deposito, quale somma corrispondente all'ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento dell'immobile.
- i) Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Chieti o eleggere domicilio in Chieti.

Offerte in aumento di un quinto:

A norma dell'art. 584 cod. proc. civ., avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di 10 giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di 1/5 (un quinto) quello raggiunto nell'incanto.

Pertanto l'aggiudicazione diverrà definitiva decorsi 10 giorni senza offerte in aumento.

Tali offerte potranno essere depositate presso l'indirizzo sopra indicato, nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata per la partecipazione all'incanto. In caso di presentazione di tali offerte, verrà indetta una gara secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c..

Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara indetta a norma dell'art.584, comma 3, c.p.c., l'aggiudicazione diventa definitiva e verrà pronunciata a carico degli offerenti (salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo) la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. Ogni domanda di restituzione della cauzione dovrà essere indirizzata dagli offerenti al Giudice dell'Esecuzione.