

TRIBUNALE DI CHIETI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 178/2015 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Avv. Fausto Alessio Di Primio, con studio in Chieti alla via Nicola Nicolini n. 33, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Chieti, Dott. Federico Ria, con ordinanza del 06/07/2016, al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi degli artt. 559 e 591 bis cpc., come modificati dal D.L. n. 83/15 convertito nella L. n. 132/15, relativamente alla esecuzione immobiliare n. 178/2015 R.G.E., promossa da BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.,

AVVISA

che il giorno **giovedì 1° marzo 2018 alle ore 16:30**, avanti a sé professionista delegato, **nel suo studio in Chieti alla via Nicola Nicolini n. 3, piano IV°**, si procederà alla vendita senza incanto, in sesto esperimento e alla eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc dei seguenti beni immobili, meglio decritti nella relazione peritale del Dott. Ing. Angelo Mancini depositata in data 28/04/2016, alle condizioni e con le modalità tutte di seguito qui riportate e precisamente:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili costituenti il complesso industriale in contrada Val di Foro di Villamagna (CH) - zona industriale:

A) Opificio delle dimensioni in pianta di circa 13,10 m. x 37,30 m. e altezza netta interna di

4,30 m., con annessa tettoia di 5,60 m. x 10,00 m. e stessa altezza. Costituito da un capannone a struttura portante in acciaio, tamponatura in parte in laterizio e in parte in pannelli metallici. Pavimentazione con massetto industriale, portoni di accesso in ferro; le pareti non sono coibentate. L'altezza interna è industriale, portoni di accesso in ferro; le pareti non sono coibentate. L'altezza interna è pari a m. 4,30. Anno di costruzione 1996. Classificazione energetica: classe G. La superficie complessiva commerciale è di 488,00 mq per l'opificio e 56,00 mq per la tettoia. E' annessa superficie scoperta della misura di are 29,10 costituente area di sedime dell'opificio industriale di cui all'unità A), pavimentata in asfalto e parzialmente destinata a verde privato;

B) Opificio: dimensioni in pianta di circa 52,50 m. x 87,50 m. oltre a corpo laterale di 5,00 m x 78,50 m. Edificio pluripiano, della consistenza di circa 6.062 mq di cui 5.396 mq per edificio industriale, 222 mq per uffici al piano primo, 222 mq per esposizione al piano secondo e 222 mq per magazzino al piano terra, costituito da un capannone a struttura portante in acciaio, tamponatura in parte in laterizio e in parte in pannelli metallici, copertura in pannelli metallici e lastre di eternit; sono annessi corpi laterali con struttura in c.a. destinati a magazzino e a centrale termica. Anche il corpo uffici e sala espositiva da 222 mq è con struttura in c.a. e dimensioni in pianta di circa 52,50 m. x 8,00 m. oltre a corpo scala esterno di 3,50 m. x 6,00 m. L'altezza interna è pari a m. 4,95 per la zona destinata a laboratorio; m. 5,67 per il magazzino; m. 3,05 per il magazzino da 222 mq; m. 2,75 per uffici ed esposizione. E' presente un sottotetto da 222,00 mq con altezza media pari a m. 1,65. All'interno di questi capannoni sono presenti scaffalature metalliche e soppalchi in acciaio. La pavimentazione è con massetto in-

dustriale. Sono presenti bagni e locali spogliatoio e mensa. Anno di costruzione 1973. Classificazione energetica: classe G. La superficie complessiva commerciale è di 6.062. E' annessa superficie scoperta della misura di ettari 1,2350 costituente area di sedime dell'opificio industriale di cui all'unità B). Tale area, congiuntamente a quella dell'unità A), risulta recintata con muretto e sovrastante rete metallica, e dotata di ampio cancello metallico di accesso; oltre alla viabilità interna, pavimentata con asfalto, è presente una zona in parte inghiaia e in parte sistemata a verde.

C) Cabina elettrica con struttura in c.a., su due livelli, piano terra di altezza 2,90 m. e piano primo di altezza 4,00 m., di dimensioni in pianta di circa 4,40 m. x 3,60 m. e della superficie di circa 16,30 mq per ogni piano. Anno di costruzione 1973.

Individuazione catastale

Lotto unico unità A, B, C: Foglio 11 particelle: 4135, 4134 sub. 4, 4134 sub. 5, categoria D/1, rendite rispettive: € 3.536,55, € 29.666,32, € 2986.

Confini

L'immobile è confinante con Strada Provinciale 214 ex SS 263 Val di Foro, Di Iorio Cucine Srl, reliquato D'Onofrio Carlo, stessa proprietà, o loro aventi causa, salvo altri e più aggiornati confini.

Prezzo base d'asta ribassato

€ 713.764,64

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per evizione, molestie o pretese di eventuali conduttori; con tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, annessi e connessi, servitù attive e passive esi-

stenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge, liberi e franchi da ipoteche e simili.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e competenze necessarie per il trasferimento dell'immobile, di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché quelle 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.

Le formalità di cancellazione saranno espletate dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Lo stesso aggiudicatario qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della legge 47/1985 (suppl. ord. G.U. n. 181 del 02.08.1985) dovrà presentare a proprie esclusive spese eventuale domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge ed inoltre, potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 46 comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6 legge 47/1985.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica ove non sussistente.

Contenuto e modalità delle offerte:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate mediante istanza, in carta legale (attualmente bollo da € 16,00), sottoscritta e depositata presso lo studio dell'Avv. Fausto Alessio Di Primio entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente quello fissato per la deliberazione sulle offerte, e cioè entro le ore 12:00 del giorno 28 febbraio 2018, in busta chiusa all'esterno

della quale dovranno essere annotati, previa identificazione da parte del ricevente, i dati di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;

L'offerta dovrà contenere: a) in caso di persona fisica offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico ed in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con l'indicazione delle generalità del coniuge, se in comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale; b) in caso di ente o società offerente: i dati identificativi dell'ente o della società, inclusa la partita Iva od il codice fiscale, adducendone fotocopia, nonché l'allegazione di certificato della Camera di Commercio, dalla quale risulti la costituzione dell'ente o società e i poteri conferiti all'offerente; c) in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare la residenza nel circondario del Tribunale di Chieti o eleggere il domicilio in Chieti; d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; e) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo sopra stabilito, pena l'inefficacia dell'offerta, del tempo e modo di pagamento nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (ferme restando le prescrizioni del presente avviso); f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene per il quale l'offerta è proposta; g) la busta dovrà contenere, a pena di esclusione dell'offerta, un assegno circolare pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, ed altro assegno circolare pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito corrispondente all'ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento degli im-

mobili, entrambi non trasferibili intestati 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 non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito e/o se il prezzo è inferiore di oltre un quarto a quello sopra indicato e determinato dal CTU nella perizia in atti, o se l'offerente non presta la cauzione 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 mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente.

In caso di offerta unica (art. 572 cpc), se l'offerta è pari o superiore al prezzo d'asta la stessa sarà senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore al prezzo base di stima, ma in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo si ravvisi una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e segg. Cpc.

In caso di pluralità di offerte (art. 573 cpc) gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta ed in sede di gara tra gli offerenti la misura minima da apportare alle offerte è di € 15.000,00.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Professionista Delegato tiene conto del-

l'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Se gli offerenti aderiscono alla gara il bene verrà aggiudicato al miglior offerente salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base d'asta e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 cpc.

Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti: a) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al miglior offerente salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base d'asta e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 cpc. b) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base d'asta e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 cpc.; in mancanza di istanze di assegnazione il bene verrà aggiudicato all'offerente che ha prestato la cauzione maggiore; in caso di parità di cauzione all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo del prezzo; nel caso in cui sia stato indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 cpc.

L'aggiudicazione sarà definitiva non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

Il versamento del saldo-prezzo dovrà avvenire entro 120 (centoventi) giorni dalla data della

vendita, dedotta la sola cauzione, ovvero nel più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato Avv. Fausto Alessio Di Primio, mediante consegna presso il suo Studio in Chieti alla via Nicola Nicolini n. 33.

Fuori dall'ipotesi prevista dall'art. 525₂ cpc, potrà disporsi che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi. In caso di versamento rateale 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 presentata 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 30% (trenta per cento) del prezzo di vendita. In caso di versamento rateale del saldo-prezzo, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario che non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, sarà disposta la perdita della cauzione e delle rate eventualmente già versate, a titolo di multa, e sarà indetto un nuovo incanto. Per il nuovo incanto, se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Pubblicità: a) quella prevista nelle forme di cui all'art. 490 cpc con l'affissione del presente avviso nell'Albo del Tribunale di Chieti per tre giorni consecutivi, b) affissione di manifesti a stampa da eseguirsi nel Comune di Chieti e nel Comune di Villamagna; c) pubblicazione del

bando di vendita, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto del presente avviso di vendita - almeno per una volta e per estratto - sul quotidiano on line "*PrimaDaNoi.it*", pagina locale e d) inserzione, almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte delle domande di partecipazione sui siti internet www.tribunalechieti.it e www.astalegale.net, unitamente alla relazione di stima e ogni ulteriore documento utile alla valutazione .

Tutte le attività della vendita che, ex. art. 571 e segg. cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato presso il suo Studio ed ogni altra informazione potrà essere acquisita presso di lui (tel. 0871/69101) ovvero sul sopra indicati siti internet. Il Custode del bene staggito è l'Avv. MAURO FAIULLI, con Studio in Chieti (CH) alla via Toppi n. 22 (tel. 0871/348643).

Chieti, 13 dicembre 2017

Il Professionista Delegato Avv. Fausto Alessio Di Primio