

**TRIBUNALE DI CHIETI**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT. FEDERICO RIA**

**7° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

La sottoscritta avv. Giovanna Scotti con studio in Chieti alla via S. B. Spaventa n.29, delegata dal Giudice dell'Esecuzione dott. Federico Ria con ordinanza del 23/06/2016, al compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate nel terzo comma dell'art. 569 c.p.c. relativamente alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 21/2015.

**RENDE NOTO**

che il giorno **04 AGOSTO 2017 ALLE ORE 12,00** dinanzi a sé professionista delegato nel proprio studio in Chieti alla via S. B. Spaventa n.29, avrà luogo la vendita senza incanto, in **SETTIMO ESPERIMENTO**, e la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c. p.c. , dei seguenti beni immobili meglio descritti nella relazione peritale, alle condizioni e con le modalità tutte di seguito qui riportate.

**LOTTO UNICO**

**Ubicazione**

Il compendio è costituito da uno opificio industriale, con annessa corte circostante sito nel Comune di Arielli (CH) alla Località Piana delle Incotte o Valli (Zona Industriale Artigianale ingresso "A)s.n.c.

**Descrizione e consistenza**

quota di proprietà pari ad 1/1 di un opificio industriale con diritto alla corte circostante (bene comune non censibile).

Trattasi di un fabbricato a destinazione produttiva, disposto in minima parte su due livelli (circa un ottavo della superficie totale del livello terraneo), e per la restante porzione su un solo livello a doppia altezza. Al piano terra, si trovano oltre all'ampio locale destinato allo svolgimento delle attività produttive (porzione a tutta altezza) la zona ingresso - reception, nella quale è collocata anche la scala a vista che porta al piano superiore, alcuni uffici, un servizio igienico collegato agli uffici, (munito di w. c., bidet e lavandino) e lo spazio spogliatoio/ristoro e servizi (costituiti da due w. c. due docce e lavandini).

Al piano primo o soppalcato, sono ubicati un ampio locale destinato ad uffici ed il locale servizio igienico ( munito di w. c. bidet) con antibagno (munito di lavandino).

Alla costruzione è annessa una corte esclusiva adibita a parcheggio, spazi di manovra e stoccaggio di materiali.

La superficie lorda dell'opificio è di complessivi mq. 1.767 circa di cui 1.613 circa a livello del piano terra e mq. 154 circa a livello del piano prima o soppalcato, quella utile complessiva è di mq. 1.702, di cui mq. 1.434 circa per le attività artigianali/industriali a livello del piano terra e mq. 268 circa ad uso ufficio e servizi in genere a livello del piano terra e primo; la altezza netta al piano terra per la zona di produzione è in media di m. 7,30 circa ad esclusione della porzione a doppio livello occupata dagli uffici e dai servizi, dove è di m. 2,71 circa. La altezza netta dei locali al primo piano è m. 2,71 circa.

La corte esclusiva si estende per una superficie catastale di circa mq 4.233, ad essa deve aggiungersi la parte residua del terreno costituente il lotto edificatorio, della superficie catastale di mq 215 con termine alla corte di pertinenza dell'opificio; essa è occupata dalla sede stradale comunale a servizio dell'area industriale commerciale del Comune di Arielli, in ottemperanza alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Ulteriore dettaglio descrittivo circa manifattura, impianti e consistenza relazionata nella perizia del Consulente Tecnico D' Ufficio.

### **Confini**

L'opificio è completamente perimetrato dalla corte esclusiva censita in catasto al foglio 3 particella 4294. La corte e le particelle 4261, 4263, 4265, occupate dalla strada comunale, nel loro complesso confinano con le particelle 383, 381, 4266, 4267, 4132, 4153, 4269,4259,4258, del foglio 3 di Arielli, e con le particelle 356, 357, 358 del foglio 13 di Crecchio, tutte di proprietà di altre ditte.

### **Identificativi catastali**

#### **CESPITE N.1**

Comune di Arielli ( CH) - opificio ( quota di proprietà 1/1) nel N.C.E.U. al foglio 3, particella 4294, Cat. D/1, rendita catastale 14.072,50

con diritto alla: corte (bene comune non censibile) nel N.C.E.U. al foglio 3, particella 4294.

#### **CESPITE N.2**

Comune di Arielli (CH) terreno (quota di proprietà 1/1) nel N.C.T. al foglio 3, particella 4261, qualità vigneto classe 1, mq 64, reddito dominicale euro 0,94, reddito agrario euro 0,38.

### **CESPITE N.3**

Comune di Arielli (CH) terreno (quota di proprietà 1/1) nel N.C.T. al foglio 3, particella 4263, qualità vigneto classe 1, mq 68, reddito dominicale euro 1,00, reddito agrario euro 0,40.

### **CESPITE N.4**

Comune di Arielli (CH) terreno (quota di proprietà 1/1) nel N.C.T. al foglio 3, particella 4265, qualità vigneto classe 1, mq 83, rendita domenicale euro 1,22, reddito agrario euro 0,49.

Parte del compendio immobiliare è oggetto di un contratto di locazione commerciale stipulato in data 16/01/2014.

Il compendio immobiliare nella sua interezza viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova attualmente a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, accessori pertinenze annesse e connesse, servitù attive e passive senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, franco e libero da oneri reali ipoteche e simili.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In base a quanto riportato nella perizia lo stabile è provvisto numero 2 (due) Attestati Prestazione Energetica redatti in data 07/014/2014 in occasione della stipula del contratto di locazione commerciale di cui sopra.

Gli attestati sono riferiti a due diverse porzioni dell'immobile. Il primo è riferito alla porzione dell'opificio al piano terra adibita ad area ristoro e consumo di vivande spogliatoio e servizi: classe energetica C. Il secondo è, invece, riferito alla porzione dell'opificio al piano terra adibita a reception ingresso, uffici e servizio igienico: classe energetica B.

Le restanti porzioni dell'edificio ciò è la zona produzione al piano terra e tutto il piano primo, non sono dotate di tale certificazione.

### **PREZZO D'ASTA RIBASSATO**

cespite 1 opificio con annessa corte ..... **EURO 244.500,00**  
cespite 2: terreno ( sede stradale comunale).....valutazione ricompresa nel cespite 1  
cespite 3: terreno ( sede stradale comunale).....valutazione ricompresa nel cespite 1

cespite 4: terreno ( sede stradale comunale).....valutazione ricompresa nel cespite 1

**Prezzo a base d'asta ribassato EURO 244.500,00 (duecentoquarantaquattromilacinquento/00)**

## **VENDITA SENZA INCANTO**

La vendita avrà luogo alle seguenti condizioni:

- 1) Le offerte di acquisto contenute in plichi sigillati, dovranno essere presentate, corredate di bollo, sottoscritte e depositate presso lo studio del professionista delegato sito in Chieti alla via S. B. Spaventa n.29 - previo appuntamento telefonico - **ENTRO LE ORE 12.00 DEL GIORNO 03 AGOSTO 2017**
- 2) l'offerta di acquisto, a pena di inefficacia, dovrà contenere:
  - se avanzata da persona fisica: il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio se non coincidente con quest'ultima ( con allegata fotocopia del proprio documento di identità in corso di validità, e del proprio codice fiscale), un recapito telefonico di reperibilità, un numero di fax se disponibile, un indirizzo di posta elettronica dove ricevere eventuali comunicazioni. In caso di persona fisica coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse fotocopia del documento di identità e tesserino del codice fiscale. Qualora detta persona fisica dovesse, invece, partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata anche la partita iva ed allegata una recente visura camerale della ditta stessa;
  - se avanzata da persona giuridica: ragione sociale, partita iva e/o codice fiscale, indirizzo della sede legale, un recapito telefonico di reperibilità, un numero di fax, l'indirizzo di posta elettronica certificata ed un eventuale indirizzo di posta elettronica dove ricevere eventuali comunicazioni nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. Dovrà, inoltre, essere allegata una recente visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti all'offerente;
  - l'indicazione della procedura ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto con avvertimento che il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto ( $\frac{1}{4}$ ) rispetto al prezzo sopra stabilito, pena l'inefficacia dell'offerta,
  - l'indicazione del termine e del modo di pagamento del saldo prezzo, unitamente ad ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta fermo restando le prescrizioni del presente avviso;
  - l'espressa dichiarazione di avere 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;

Inoltre:

- l'offerente, persona fisica o giuridica, dovrà anche a mezzo di procuratore speciale dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Chieti o eleggere domicilio in Chieti se ivi non residente;
  - l'istanza contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione, in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare. In nessun caso sarà possibile trasferire il bene ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
  - l'offerta dovrà essere corredata da N.1 assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato “ avv. Giovanna Scotti - Procedura esecutiva immobiliare N. 21/2015 Tribunale di Chieti ”, pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e n.1 assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato “ avv. Giovanna Scotti - Procedura esecutiva immobiliare N. 21/2015 Tribunale di Chieti ”, pari al 20% del prezzo offerto, quale deposito corrispondente all'ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento dei beni. Detti assegni dovranno essere inseriti nella busta contenente l'offerta unitamente ad una fotocopia degli stessi ( fronte - retro) su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione tale assegno verrà restituito immediatamente dopo la chiusura della gara;
- 3) l'offerta corredata di tutti gli allegati, contenuta in busta chiusa, deve essere depositata personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare. Sull'esterno della busta sono annotati ( a cura del professionista delegato o di un suo incaricato) previa identificazione, le generalità della persona che materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, il nome del professionista delegato, il numero della procedura, la data fissata per l'esame delle offerte. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi;
  - 4) l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine indicato, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se non viene prestata la cauzione nelle modalità sopra descritte in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto. L'offerta è irrevocabile (art. 571 c.p.c.) salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
  - 5) in caso di unica 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 al prezzo base d'asta, 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 c. p.c.. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state

presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c. p. c , il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c. p.c.;

- 6) in caso di pluralità di offerte valide ( art. 573 c. p.c.) si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta nel corso della quale ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore ad euro 10.000,00(euro diecimila/00).

Ai fini della individuazione della migliore offerta, il professionista delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme 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 migliore 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 c. p.c.;

Se gli offerenti non aderiscono alla gara:

- in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore 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 c. p.c.;
- in caso di offerta al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art.588 c. p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà 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 della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta una offerta pari al prezzo base d'asta il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c. p. c;

- 7) l'aggiudicazione sarà definitiva non essendo ammesso l'aumento di un quinto nelle vendite senza incanto;
- 8) il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire, detratta la sola cauzione, nel termine di 60 (sessanta giorni) dalla data della vendita, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c. p.c. il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato sempre con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato “ avv. Giovanna Scotti - procedura esecutiva immobiliare N. 21/2015 Tribunale di Chieti”, mediante consegna presso lo studio sito in Chieti alla via S. B. Spaventa n.29.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell'avviso l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione sarà incamerata.

Fuori dall'ipotesi prevista dall'art. 525 II comma c. p. c potrà disporsi che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente entro il 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 ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile ed 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 già versate, a titolo di multa e sarà indetto un nuovo incanto. Per il nuovo incanto, se il prezzo che si ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza. Ai sensi dell'art. 508 c. p.c. l'aggiudicatario o l'assegnatario previa autorizzazione può concordare con il creditore pignoratorio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti liberando il debitore. Nel caso il provvedimento di vendita o di assegnazione sarà menzionata l'assunzione del debito.

- 9) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le competenze necessarie per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, (anche l'IVA se dovuta) nonché delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile indicato nel decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione nonché i tributi e gli oneri fiscali dovuti per legge che graveranno sulla vendita. Dette formalità saranno espletate dal professionista delegato se l'aggiudicatario ne farà espressa richiesta ed a spese dello stesso.

E', altresì, a carico dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile acquistato a proprie cure e spese, dell'attestato di prestazione energetica per le porzioni dell'edificio sprovviste della certificazione, come meglio sopra descritte, con espresso esonero da ogni responsabilità derivante dalla mancata osservanza delle prescrizioni di cui al D.L. N. 63/13;

- 10) gli immobili sono posti in vendita, così come pignorati, identificati e valutati dall'esperto nella richiamata relazione di stima, da intendersi per intero richiamata e trascritta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive se e come esistenti, a corpo e non misura. Eventuali differenze non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo trattandosi di

vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo.

- 11) l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 13 Legge 47/1985 dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ed inoltre ricorrendone i presupposti, a valersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del T. U. 380/2001 e di cui all'art. 40 comma 6 Legge 47/1985;
- 12) in caso di credito fondiario qualora uno dei creditori sia ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs 385/1993 istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario purché - entro quindici giorni - dalla data di aggiudicazione definitiva - paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Ove l'aggiudicatario, non intende avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41 D.L.gs 285/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di sessanta giorni dalla data di aggiudicazione la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo;

### **Pubblicità**

La pubblicità, oltre quella prevista dall'art. 490 c. p.c. per cui l'avviso di vendita sarà affisso per tre giorni consecutivi nell'albo dell'Ufficio Giudiziario avanti al quale si procede è effettuata:

- mediante inserzione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto, del presente avviso di vendita sui siti internet [www.tribunalechieti.it](http://www.tribunalechieti.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.PrimaDanoi.it](http://www.PrimaDanoi.it), unitamente alla relazione di stima ed ogni ulteriore documento utile alla valutazione;
- mediante inserzione, 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 Il Messaggero pagina locale;
- mediante affissione di manifesti murari da eseguirsi nei Comuni di Chieti ed Arielli.

Tutte le attività della vendita sono eseguite dal professionista delegato, avv. Giovanna Scotti presso lo studio in Chieti alla via S. B. Spaventa n.29. E' possibile visionare il bene previo appuntamento telefonico con il custode del bene staggito avv. Massimo Messina con studio in Guardiagrele - Vicolo Madonna del Carmine n.5 - tel./fax 0871/82024. Gli interessati potranno avere maggiori chiarimenti presso lo studio del delegato alla vendita previo appuntamento telefonico ai numeri tel./fax 0871/66979 - Cell. 320/1862530 e-mail [avvocatoscotti@alice.it](mailto:avvocatoscotti@alice.it) p. e.c. [avvocatoscotti@pcert.postecert.it](mailto:avvocatoscotti@pcert.postecert.it).

Chieti, li 13.06.2017

il Professionista delegato

avv. Giovanna Scotti