

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

(Esec. imm. n 56/2017 R.G.E.)

Vendita del 07.02.2019



Il sottoscritto Andrea Colantonio, dottore commercialista in Lanciano (CH), con Studio al Corso Bandiera n. 96, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lanciano nella **procedura esecutiva n. 56/2017 R.G.E.**, promossa da xxx, avente ad oggetto i seguenti



BENI IN VENDITA

LOTTO 1

Piena proprietà di beni ubicati in Val di Sangro nel **Comune di Lanciano** (Ch), località Contrada Cerratina n. 77/I, nell'agglomerato industriale Lanciano Valle e precisamente:

a) Opificio, privato dagli impianti di produzione e trasformazione di prodotti alimentari, articolato in due ambienti con portico di collegamento, locali accessori, centrale termica e discosti uffici, dislocati al piano terra, per complessivi mq 6300 circa, in Catasto Urbano al **foglio 63, particella 4043 sub 1**, p.T, categoria D/1, rendita euro 40.164,85, con diritti alla corte comune con il sub 2. Il capannone ha fondazioni e strutture tradizionali in cls armato, copertura con travi prefabbricate e pannelli lavabili dotati di lucernai un ambiente, di finestre con apertura a vasistas l'altro ambiente, tamponato verticalmente con lastre prefabbricate a finitura granigliata esternamente; rivestite internamente con piastrelle in ceramica a tutta altezza. I locali non sono riscaldati, ha impianto elettrico e di illuminazione di tipo industriale, dotazione di cabina metano e centrale termica con caldaia a vapore ai fini della lavorazione dei prodotti alimentari. L'altezza utile è pari a mt.7,50, la pavimentazione è realizzata con massetto industriale, lo spazio interno è articolato per zone funzionali e ognuna presenta servizi dedicati. Dotato di servizi igienici, spogliatoi. Gli accessi sono realizzati con porte di tipo industriale. Gli uffici e il punto vendita al dettaglio sono ubicati al piano terra del discosto fabbricato che ospita anche l'abitazione e il piano sottotetto: essi sono realizzati a struttura tradizionale con solai in laterocemento, tamponature in laterizio e rivestimento esterno in mattoncino faccia vista, copertura a tetto con manto di tegole; infissi in alluminio preverniciato e avvolgibili, riscaldamento realizzato con split elettrici, presente l'impianto idrico-sanitario e i servizi igienici, l'impianto elettrico e di illuminazione, pavimento in gres ceramico, porte tamburate rivestite in laminato, controsoffittatura dei solai.

b) Abitazione in Catasto urbano al **foglio 63, particella 4043, sub 2**, p. 1-2, categoria A/2 classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq163, rendita euro 433,82, al piano primo del discosto fabbricato, di mq 140 circa, ha struttura tradizionale con solai in laterocemento, tamponature in laterizio e rivestimento esterno in mattoncino faccia vista, copertura a tetto con manto di tegole, intonaci e tinteggiatura, infissi in alluminio preverniciato e avvolgibili, ha riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano, presente l'impianto idrico-sanitario e i servizi igienici, l'impianto elettrico e di illuminazione, pavimento in gres ceramico, porte tamburate rivestite in legno. Ha soprastante ampia soffitta al piano secondo di mq 145 circa, non ripartita e non rifinita, raggiungibile con scala comune rivestita in marmo e ingresso indipendente.

La corte circostante, **foglio 63, particella 4043**, Ente Urbano di ha 1, are 44 e ca 16, senza rendita, configurata a "piazzale" di manovra e sgombero è interamente asfaltata e recintata con muretto sormontato da rete romboidale. Si accede dalla strada consortile con cancello ad apertura azionata elettricamente.

Confinante con particella 4042 di proprietà xxx, particella 4044 di proprietà xxx, Particella 4036 di proprietà xxx, particella 4009. Nel PRG vigente in Zona Industriale Lanciano Valle "Insediamenti Industriali agglomerato Consorzio ASI"- Art.2, comma 2 NTA Comune di Lanciano aggiornato 2015, in cui si fa riferimento al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio ASI Sangro, salvo altri.

PREZZO BASE € 2.600.000,00 - AUMENTO MINIMO € 20.000,00.

LOTTO 2

Piena proprietà di beni ubicati nel **Comune di Altino** (CH) località Selva, via Nazionale 229/A con accesso anche da via Modesto della Porta, inseriti nel tessuto urbano consolidato, i fabbricati di che trattasi sono individuati catastalmente al **foglio 8, particella 135, sub 4**, categoria D/1, rendita euro 2.354,00, su lotto di terreno in Catasto al **foglio 8, particella 135**, Ente urbano di are 40 e ca 40 senza rendita, possono essere così descritti:

- Antico fabbricato destinato alla molitura delle olive e frantoio (porzione dell'ex sub 3) di circa mq 340, ha struttura portante in muratura a blocchi in laterizio e tufo, con copertura piana con solaio in latero-cemento, pavimento con massetto industriale, finestre in alluminio preverniciato, riscaldato con sistema a ventilconvettori alimentati a sansa, illuminazione elettrica con neon, intonaci interni ed esterni, internamente le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica e zoccolatura in acciaio, porte tipo industriali in metallo.

- Adiacente sala lavorazione (altra porzione ex sub 3) di circa mq 160, ha struttura verticale con compagni in blocchi di laterizio, copertura voltata a tralici e lastre di onduline in cemento-amianto incapsulato, controsoffittato in piano internamente, l'ambiente non è riscaldato, ha pavimento in piastrelle di ceramica rossa, illuminazione elettrica, porte tipo industriali in metallo.

- Discosti servizi igienici e piccolo deposito di circa mq 37, realizzati sul confine con struttura in muratura, costituiscono il raccordo con l'ampia tettoia e il deposito; la tettoia è realizzata con struttura tralicciata in metallo e pannello sandwich e ha un'altezza da terra di oltre 6 metri e copre una superficie di circa mq 175.

- A valle del lotto, in parte sul confine di proprietà, è presente altro fabbricato con destinazione deposito di circa mq 325, di più recente costruzione, ha struttura portante con pilastri in cls, tralici in metallo in parte voltati e in parte orizzontali, pannellati con onduline in fibrocemento incapsulato, tamponature a blocchi, pavimentazione con massetto industriale, finestre alte.

- Il piazzale di cui al foglio 8, particella 135, risulta essere la corte comune a tutti gli edifici sopra descritti, esso ospita la centrale termica per l'attività produttiva e la piattaforma di pesata, utilizzata per carico, scarico, deposito, camminamenti e manovre; risulta parte asfaltata in condizioni ammalorate, prevalentemente in terra battuta e breccia, con doppio accesso carrabile. Ha recinzione a confine con due file di blocchetti e soprastante rete.

Confinante a monte con particelle 286, 136, a valle con via comunale Modesto della Porta, a destra con particella 4260,140, 136,87, a sinistra con particelle 339, 133, 55, 132, salvo altri.

Nel PRE vigente in "Zona di completamento B1"- art. 32 delle NTU che prevede una edificazione pari a 3 mc/mq.

PREZZO BASE € 375.000,00 - AUMENTO MINIMO € 10.000,00.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale depositata dall'esperto nominato dal tribunale, che si assume conosciuta e accettata dagli offerenti, da cui risulta, tra l'altro, quanto segue.

Il Lotto 1, limitatamente all'opificio, risulta oggetto di contratto di locazione della durata di sei anni a decorrere dal 01.05.2018; tale contratto terminerà in ogni caso entro novanta giorni dalla

data in cui l'immobile oggetto di locazione sarà aggiudicato a seguito di vendita nell'ambito della procedura medesima. Il Lotto 2 non risulta in uso e nella disponibilità della Società esecutata in quanto locati con contratto di affitto opponibile alla procedura dal 1.09.2016 al 31.08.2022, registrato Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Lanciano il 13.09.2016 n. 1899, alla Società xxx.

Sui terreni gravano vincoli derivanti dall'attitudine edificatoria previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico dei Comuni di Altino e quelli vigenti nel Comune di Lanciano per la Zona Industriale Lanciano Valle "Insediamenti Industriali agglomerato Consorzio ASI"- Art.2, comma 2 NTA Comune di Lanciano aggiornato 2015, in cui si fa riferimento al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio ASI Sangro e che prevede in caso di vendita sia la comunicazione che il corrispettivo di diritti al Consorzio.

Sul manufatto isolato a valle nel lotto in Altino, vanno espletate le formalità per la chiusura del Condo Edilizio.

Autorizzazioni Lotto 1: Progetto di "capannone per trasformazione olive" autorizzato con C.E. n.280 del 25.07.1994 e successiva Variante in cui sono presenti gli uffici e l'appartamento al piano primo e sottotetto; C.E. n.607 del 23.10.1995, su foglio 63, particella 4043; Certificato di Agibilità n.35 del 21.12.1996; C.E.n.134 del 19.3.1998 per ampliamento e realizzazione portico e sala lavorazione; C.E. n. 470 del 15.10.1998 per completamento impianti; Certificato di Agibilità n. 31 del 12.9.2002 (per lavori realizzati con le C.E. nn.280-607-134-478-DIA del 20.12.1999 prot. 4728); Provvedimento conclusivo favorevole in Sanatoria prot. n.5679 del 6.2.2007 per realizzazione cabina decompressione metano e box frigo.

Gli immobili facenti parte del Lotto 2 sono stati realizzati in assenza di strumento Urbanistico, di cui il Comune di Altino era a quel tempo privo. Della maggior consistenza dell'attuale sub 4 precisamente ciò che prima era individuato col sub 3, si ha notizia del suo stato di fatto e consistenza in un progetto approvato dal Comune di Altino per una sopraelevazione mai realizzata, assentita con Licenza Edilizia n. 363 del 14.10.1980; nonché nella scheda catastale presentata l'11.03.1981 al Catasto Urbano. Circa dieci anni fa è stata sostituita la vecchia copertura e realizzata l'attuale in calcestruzzo armato a terrazzo. Il 30.09.1986 con prot. 3188 viene presentata domanda di Condo Edilizio ai sensi della Legge 47/85 per un "capannone a servizio di attività artigianale" ubicato sulle particelle 284-85-86 (oggi ricomprese nella particella 135), per opere realizzate nel 1972; in data 12.06.1998 il Comune di Altino richiede alla xxx una integrazione di documenti e versamenti per il Condo in via di definizione. Tale richiesta non è stata soddisfatta pertanto la pratica non è stata mai definita. Con Concessione Edilizia n. 62 del 31.08.1988 è stata autorizzata la realizzazione della recinzione. Con Concessione Edilizia n. 48 del 28.05.1990 è stata autorizzata la "tettoia" adiacente al vecchio e primordiale edificio. Risulta presentata richiesta di Concessione in Sanatoria per l'edificio destinato a deposito con forma trapezoidale e ubicato a valle nel lotto particella 135 del Comune di Altino (CH) sempre facente parte del sub 4. La pratica può essere completata, a cura e spese dell'aggiudicatario, con il pagamento degli oneri calcolati aggiornati pari a euro 405,68 e l'integrazione della documentazione richiesta (in allegati) a cura di un tecnico abilitato.

Per entrambi i Lotti si rileva che ai fini dell'art.13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si fa presente che non è stato possibile reperire, per gli impianti posti a servizio degli immobili, i dati concernenti le certificazioni di conformità e di regola dell'arte, nè le dichiarazioni di conformità di un professionista abilitato.

Stante la insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 del T.U. n. 380/2001 e di cui all'articolo 40 della legge n. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge n. 47/1985.

I beni in vendita possono essere visionati previo appuntamento con il sottoscritto custode Dott. Andrea Colantonio con studio in Lanciano, Corso Bandiera 96, telefono 0872-709971.

RENDE NOTO

che i detti beni saranno posti in vendita, presso lo Studio del Dott. Andrea Colantonio in Corso Bandiera 96 a Lanciano, alle condizioni di seguito indicate:

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA del 07.02.2019 ore 10.00 e prosieguo - CONDIZIONI di VENDITA

- 1) Gli immobili saranno posti in vendita ai prezzi base sopra indicati;
- 2) Le offerte di acquisto, irrevocabili, dovranno essere effettuate esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate almeno 3 gironi prima della data fissata per la vendita entro le ore 12:00 del 04.02.2019, inviandole da un indirizzo PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. L'offerente dovrà altresì procedere al pagamento del bollo in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.
- 3) L'offerta di acquisto dovrà indicare:
 - a) se persona fisica: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico-fax, stato civile (libero o coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), allegando certificato di stato libero o estratto di matrimonio, copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità e del tesserino del codice fiscale;
 - b) se società o persona giuridica: denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico-fax, partita IVA e numero di iscrizione al registro delle imprese, allegando certificato, in corso di validità, rilasciato dal registro delle imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi al legale rappresentante, e ai suoi poteri, che dovrà essere munito di valido documento di identità;
 - c) l'offerente dovrà eleggere domicilio nel circondario del Tribunale di Lanciano se ivi non residente, altrimenti le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria;
 - d) in caso di intervento di un rappresentante volontario: originale o copia autentica della procura;
 - e) in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione;

- f) trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità;
- g) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore al 25%, del tempo (non superiore a giorni 30) e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- i) la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e delle spese;
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- 4) Ogni offerente dovrà versare anticipatamente una somma pari al 10% del prezzo offerto, per cauzione, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Tribunale di Lanciano Dott. Andrea Colantonio PEI 56/17 al seguente IBAN: IT36H0896877750000160101057. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 56/2017 R.G.E., lotto 1, versamento cauzione", ovvero "Proc. Esecutiva n. 56/2017 R.G.E., lotto 2, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; non sono ammesse offerte provenienti da soggetti diversi da quelli titolari del conto dal quale sono partiti i bonifici per la cauzione e per le spese; in caso di persona da nominare il bonifico dovrà partire dal conto del procuratore e non da quello della persona da nominare. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- 5) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.
- 6) In caso di offerta unica uguale al prezzo base dell'immobile, l'offerta sarà senz'altro accolta; se l'offerta unica è inferiore al prezzo base, fino ad un massimo del 25% dello stesso, si farà luogo alla vendita ove non sussista una seria possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto;
- 7) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal

professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo più alto con offerte minime in aumento non inferiori a quelle indicate per ciascun lotto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. La gara avrà la durata di 3 giorni, dal 07/02/2019 al 12/02/2019, e terminerà alle ore 12:00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 2 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente di 5 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, potrà essere disposta la vendita a favore del maggiore offerente e, in caso di offerta di pari importo, in favore del soggetto che ha depositato prima l'offerta di acquisto. Entro il giorno successivo alla scadenza della gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

- 8) L'aggiudicazione sarà definitiva non essendo ammesse offerte in aumento dopo la vendita telematica.
- 9) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di vendita, dedotto l'importo della cauzione, nonché le spese come saranno indicate dal professionista delegato, entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Tribunale di Lanciano Dott. Andrea Colantonio PEI 56/17 al seguente IBAN: IT36H0896877750000160101057.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848582031 o telefono: 0586/20141.

Gli immobili verranno posti in ogni caso in vendita a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con la proporzionale quota di proprietà su tutte le parti comuni tali per legge e/o per destinazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche ai fini di quanto disposto dalle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti.

Gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, con onere a carico dell'aggiudicatario.

Sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le imposte e le spese necessarie per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive all'incanto, nonché quelle per l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

La partecipazione alla vendita presuppone in ogni caso la conoscenza e l'accettazione integrali della relazione di stima.

Il presente avviso viene pubblicizzato, sul "Portale delle vendite pubbliche" e sul sito internet "www.astegiudiziarie.it", dove sono pubblicate anche la relazione di stima e l'ordinanza di delega.

Si precisa che tutte le attività che debbono essere compiute in cancelleria saranno effettuate presso lo studio del Dott. Andrea Colantonio, in Lanciano, corso Bandiera n°96, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, o previo appuntamento.

Maggiori informazioni potranno essere reperite sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Lanciano, li 13 dicembre 2018

Il Professionista Delegato
Andrea Colantonio
dottore commercialista

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it