

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

FALLIMENTO N. 30/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Calagna

Curatori: Dott. Arturo Taliani - Dott.ssa Tiziana Angelini

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE PER LA VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

I Curatori del fallimento in epigrafe, premesso che:

-nell'attivo del fallimento rientrano alcuni beni immobili siti a Civitanova Marche (MC), distinti con la denominazione di "Area Ceccotti" ed analiticamente descritti nell'elaborato peritale redatto dal CTU, geom. Danilo Turla, agli atti della procedura;

-è pervenuta un'offerta irrevocabile per l'acquisto della predetta area al prezzo di euro 150.000,00 (centocinquantamila/00), oltre imposte di legge e oneri per il passaggio di proprietà, cauzionata con un importo pari al 10% del prezzo offerto;

tanto premesso, in conformità al programma di liquidazione, redatto ai sensi dell'art. 104 ter L.F., approvato in data 27 settembre 2016, giusta autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Sirianni del 12 luglio 2022 e della dott.ssa Francesca Calagna del 06 marzo 2023, ed in base alle disposizioni ivi riportate, la Curatela provvede alla pubblicazione del presente **invito a presentare offerte migliorative** per l'acquisto dei beni immobili di seguito specificati, affinché anche altri soggetti potenzialmente interessati possano proporre offerte migliorative.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO: diritti di proprietà per la quota indivisa di cui alla sottostante tabella, spettanti su area situata nel Comune di Civitanova Marche (MC), costituita da diverse unità immobiliari (particelle e sub), riportate al Catasto Fabbricati e Terreni di detto Comune, come segue:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Classamento	Classe	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 2/12	Civitanova Marche (MC) - Via della Vetreria	001/9	133		Zona 1 Cat. F/1			
F	Proprietà per 2/12	Civitanova Marche (MC) - Via della Vetreria, 18 Piano T	001/9	76	1	Zona 1 Cat. A/5	1	3 vani	Euro52,68
F	Proprietà per 2/12	Civitanova Marche (MC) - Via della Vetreria, 24 Piano T	001/9	76 graffata con part. 79 e 352	2	Zona 1 Cat. F/1			
F	Proprietà per 1/8	Civitanova Marche (MC) - Via Filippo Corridoni, 21 Piano T	001/9	223		Cat. F/2			
F	Proprietà per 1/8	Civitanova Marche (MC) - Via Filippo Corridoni, 21 Piano T-1	001/9	224		Zona 1 Cat. A/3	2	7 vani	Euro524,20
F	Proprietà per 1/8	Civitanova Marche (MC) - Via Luigi Galvani, Piano T	001/9	398	4	Zona 1 Cat. A/3	2	5,5 vani	Euro 411,87
F	Proprietà per 1/8	Civitanova Marche (MC) - Via Luigi Galvani, Piano T-1-2	001/9	398	5	Zona 1 Cat. A/3	2	6,5 vani	Euro 486,76
T	Proprietà per 1/8	Civitanova Marche (MC) Sez.B	9	1263		Seminativo Arborato	1	16 are 85 ca	RD Euro 11,75 RA Euro 11,31

T	Proprietà per 1/8	CivitanovaMarche (MC) Sez.B	9	1265		Seminativo Arborato	1	15 ca	RD Euro 0,10 RA Euro 0,10
T	Proprietà per 1/8	CivitanovaMarche (MC) Sez.B	9	59		Seminativo Arborato	1	2ha 15are 20ca	RD Euro 150,04 RA Euro 144,48
T	Proprietà per 1/8	CivitanovaMarche (MC) Sez.B	001/9	77 graffata con part. 225		Zona 1 Cat. D/1			Euro 14.031,10

Le unità immobiliari in vendita fanno parte di una più ampia area urbana compresa tra la Stazione ferroviaria di Civitanova Marche (MC) e la S.S. 16 Via E. De Amicis. Il complesso immobiliare dista approssimativamente a est 1 km dall'area portuale e a ovest 1 km dal centro della città.

Trattasi di porzioni di terreno incolte e prive di recinzione, coperte da vegetazione spontanea quale alberi ad alto e medio fusto e cespugli. Insistono sull'area alcune unità immobiliari ridotte perlopiù allo stato di rudere difatti si presentano come fabbricati, in muratura a mattoncini a vista tipica di un'edilizia rurale, in condizioni pressoché fatiscenti.

Il complesso immobiliare, per effetto dello stralcio operato dall'Amministrazione Provinciale con DGP 280/2007 (prescrizione n. 6 al foglio n. 22), è oggi regolamentato dall'art. 9, comma 1, del DPR 380/2001, fatto salvo l'esistente.

Ricade, inoltre, nell'ambito delle seguenti aree:

Categoria del patrimonio storico-culturale -"Edifici e manufatti storici" (ambito di tutela) di cui agli artt. 3.3.3, 3.4.4.4, 3.4.4.5, Capo 3.4.5, art. 4.3.6.2 delle N.T.A. del P.R.G.: part. 77 in gran parte, part. 223 in parte, "Vincoli Cimiteriali" di cui all'art. 5.1.1.8 delle N.T.A. del P.R.G.: part. 59-223 in parte, "Zone Archeologiche" di cui all'art. 3.4.2.11 delle N.T.A. del PRG: part. 59 in minima parte.

Si precisa, inoltre, che l'area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse nazionale), individuato con DM 26/02/2003, ai sensi del D.Lgs 05/02/1997 n. 22 e del DM 28/10/1991 n. 471: partt. 1263-1265-76-79-352-133-77-223-224 totalmente, part. 59 in parte.

Nella relazione peritale di stima del complesso immobiliare in vendita, redatta dal geom. Danilo Turla, è evidenziato che la presenza della ex fornace Ceccotti e della ex vetreria, edifici di interesse storico ed architettonico tutelati dalla Soprintendenza dei beni artistici e archeologici delle Marche, limitano lo sviluppo della stessa in termini di cubatura realizzabile e di rispetto delle distanze tra edifici. La progettazione dell'area dovrà essere pertanto sottoposta all'Amministrazione Comunale che ne valuterà la compatibilità con le esigenze del territorio.

Il tutto meglio descritto nella perizia del geom. Danilo Turla del data 10.06.2020, aggiornata con documento dell'11.05.2022. Si rimanda inoltre alle precisazioni di cui alla relazione del geom. Danilo Turla del 30/10/2019.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il complesso dei beni ceduti non comprende altri beni, diritti e rapporti giuridici all'infuori di quelli sopra specificamente indicati.

Si fa presente che, a seguito autorizzazione del Giudice Delegato del 14.01.2021, la procedura ha citato in giudizio i proprietari delle restanti quote dei beni immobili sopra indicati al fine di ottenere la divisione giudiziale. La causa è stata iscritta presso il Tribunale di Macerata al n. R.G. 2041/2021 e si sono costituiti tutti i comproprietari tranne uno.

La domanda è stata inoltre trascritta presso la CCRRII di Macerata il 07.12.2021, Registro Generale n. 18201, Registro Particolare n. 14225.

La procedura ha provveduto a depositare la relazione ipocatastale, richiesta dal G.I. con ordinanza del 19 febbraio 2022, da cui risulta che alcuni eredi non hanno provveduto alla trascrizione dell'accettazione dell'eredità.

All'udienza tenutasi il 09.06.2022, il G.I. ha concesso i termini di cui all'art. 183 VI comma c.p.c. e rinviato al 12.10.2022 per l'ammissione dei mezzi istruttori. Attualmente è stata disposta la sospensione del processo per mesi tre e fissata per la prosecuzione l'udienza al giorno 11.10.2023.

L'offerente con la presentazione dell'offerta, qualora risulti aggiudicatario del bene sopra indicato, si obbliga ad intervenire nella causa iscritta dinanzi il Tribunale di Macerata al n. R.G. 2041/2021, promossa dal Fallimento Pennile con l'ausilio dell'Avv.to Maria Troiani, avente ad oggetto la divisione dell'immobile e a chiedere l'estromissione del Fallimento ai sensi dell'art. 111 c.p.c..

Nell'ipotesi in cui le altre parti non dovessero aderire alla richiesta, comunque in ogni caso, si obbliga a tenere indenne il Fallimento da ogni spesa conseguente il giudizio ivi comprese le spese di CTU e gli onorari di avvocato.

L'offerente si obbliga altresì ad accollarsi qualsiasi spesa che dovesse risultare necessaria per la conservazione, manutenzione degli immobili, esonerando espressamente il Fallimento dal provvedervi.

L'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione della perizia di stima del geom. Turla e di essere edotto, anche ai sensi del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005, che la Curatela cede l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e pertanto nessuna responsabilità potrà essere addebitata alla medesima Curatela a causa dello stato dei predetti beni, così anche non potranno essere richieste riduzioni di prezzo per la stessa ragione.

L'offerente si impegna inoltre a manlevare sin da ora la Curatela del fallimento della Società cedente, nonché la procedura da ogni onere e/o responsabilità diretta ovvero solidale di natura contrattuale, extracontrattuale verso terzi, giuridica e fiscale connessa alla proprietà dell'immobile di cui sopra.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Il prezzo è da intendere al netto di imposte, tasse, oneri di trasferimento, spese notarili, cancellazioni pregiudizievoli, tutti come per legge e a carico dell'acquirente.

La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza della perizia del CTU, delle precisazioni e del successivo aggiornamento, sopra indicati.

La natura giudiziaria della vendita esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati che non potranno in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità o indennizzo o riduzione del prezzo in quanto di ciò se ne è tenuto conto nella valutazione.

Gli immobili verranno trasferiti senza garanzia di qualità, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi, diritti, azioni, ragioni, usi e servitù, attive e passive, così come possedute, nulla escluso ed eccettuato, come meglio descritto nella perizia di stima del CTU.

Eventuali opere abusive sanabili, non conformità catastale, mancanza dell'attestato di prestazione energetica, così come eventuali adeguamenti dei beni a tutte le normative di prevenzione, sicurezza, tutela ecologica ed ambientale, smaltimento rifiuti e, in generale, alle normative vigenti, la bonifica e la riqualificazione dell'area, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero del cedente e degli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo.

L'acquirente rinuncerà, con la stessa presentazione dell'offerta, a sollevare qualsiasi futura eccezione anche in deroga all'art. 1494 c.c..

La procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsiasi diritto di terzi.

Il regime fiscale della vendita sarà determinato al momento del trasferimento nei limiti della normativa vigente al momento del trasferimento e con riferimento a quanto applicato dai competenti

Uffici Finanziari, senza assunzione, in merito, di alcuna responsabilità da parte di detti Curatori al riguardo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE MIGLIORATIVE

Le offerte migliorative di acquisto dovranno essere complete dei dati anagrafici e codice fiscale dell'offerente; nel caso in cui l'offerente sia una persona fisica coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale prescelto ed in caso di eventuale comunione dei beni dovranno essere indicati i dati del coniuge. Nel caso in cui l'offerente sia un imprenditore individuale o collettivo occorre allegare una recente visura camerale dalla quale poter desumere lo stato della azienda, i dati del legale rappresentante/titolare ed i poteri conferiti.

Le offerte di acquisto irrevocabili dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio della Curatela sito in V.le M. Federici n. 75, Ascoli Piceno (in orario di ufficio, previo appuntamento telefonico al n. 0736-255159) entro le ore 11.00 del giorno 25 settembre 2023.

All'esterno della busta dovrà essere esplicitamente indicata la dizione: "Offerta migliorativa per l'acquisto di immobile di proprietà del Fallimento n. 30/2016 - Lotto Unico – Area Ceccotti". La domanda dovrà contenere, a pena di irricevibilità, l'indicazione del bene che si intende acquistare e l'espressa adesione alle condizioni di gara e di vendita, indicate dai Curatori nel presente avviso, nonché la conoscenza integrale della perizia depositata dal Geom. Danilo Turla, compreso l'aggiornamento dell'11.05.2022 e le precisazioni del 30.10.2019. Unitamente all'istanza, ogni concorrente dovrà depositare un assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento n. 30/2016 - Tribunale di Ascoli Piceno", pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Lo stesso verrà restituito in caso di mancata aggiudicazione del bene. Si precisa che non verranno accettate offerte presentate in forma diversa dalla consegna manuale entro il giorno ed orario sopra indicato.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo di vendita indicato di euro 150.000,00 (centocinquantamila/00), a pena di esclusione dell'offerta.

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA EVENTUALE GARA

Alla presenza dei Curatori presso lo studio della Curatela già indicato e degli aventi titolo, il giorno 25 settembre 2023 alle ore 12.00, previo riscontro dell'integrità delle buste, verrà effettuata l'apertura delle buste. Delle operazioni verrà redatto apposito verbale. In ipotesi di pluralità di offerenti verrà indetta tra gli stessi una gara con offerte in aumento pari al 5% dell'offerta più alta, partendo come base d'asta dalla più alta offerta ricevuta ed assegnando un tempo massimo di un minuto per il rilancio verbale. Ad ogni rilancio il prezzo offerto costituirà il nuovo prezzo base per i rilanci successivi. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a favore dell'ultimo offerente, allorché sia trascorso un minuto e non vi siano stati rilanci.

Tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita verrà depositata in cancelleria fallimentare ed i Curatori provvederanno ad informare il Giudice Delegato.

L'atto pubblico di trasferimento dovrà essere effettuato entro 30 giorni dall'aggiudicazione presso studio notarile indicato dalla Curatela. Nella medesima circostanza dovrà essere versato il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, nelle mani dei Curatori a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a Tribunale di Ascoli Piceno, Fallimento 30/2016.

In caso di mancato versamento del saldo e degli oneri relativi al trasferimento della proprietà entro il giorno stabilito per l'atto pubblico, l'aggiudicatario inadempiente dovrà considerarsi decaduto dall'assegnazione con conseguente incameramento da parte della procedura della cauzione a titolo di penale, senza poter opporre alcuna eccezione al fine di evitare o ritardare in tutto o in parte il pagamento del prezzo.

L'immissione del possesso dei beni aggiudicati avverrà contestualmente all'atto di trasferimento della proprietà degli stessi. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative:

- al trasferimento degli immobili;
- al conseguente atto notarile comprensivo di tutte le tasse, imposte, oneri e spese;

- alla cancellazione di ogni formalità pregiudizievole.
I dati forniti verranno utilizzati esclusivamente ai fini del presente procedimento.

SPESE E CANCELLAZIONI

I curatori richiederanno al Giudice Delegato il provvedimento di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ove cancellabili) solo dopo l'integrale pagamento del prezzo e la stipula dell'atto di trasferimento, ai sensi dell'articolo 108 Legge fallimentare.

L'esistenza di eventuali formalità non cancellabili dovrà essere preventivamente verificata a cura dell'offerente.

INFORMAZIONI PER L'AVVISO DI GARA

Gli immobili sono visitabili previo contatto con i Curatori:

Dott. ARTURO TALIANI – via Avellino n. 12, Folignano (AP) - tel. 389.1550694

Dott.ssa TIZIANA ANGELINI – viale Marcello Federici n. 75, Ascoli Piceno – tel. 0736.255159

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della definitiva aggiudicazione e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenza.

La partecipazione alla gara comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, nella successiva integrazione e negli altri documenti allegati al presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Il presente avviso di vendita depurato da ogni riferimento personologico a soggetti privati verrà pubblicato per almeno 45 giorni sul portale dei fallimenti, sul sito ecommerciale.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche; su almeno un quotidiano locale e uno nazionale e telematicamente sul periodico mensile NEWSPAPER; su almeno un ulteriore sito internet specializzato (immobiliare.it o altro da individuarsi a cura della curatela). Verrà inoltre diffusa comunicazione dell'avviso d'asta tramite posta elettronica agli ordini professionali, all'Assindustria, alla Confcommercio, alla Confesercenti, alla CNA, alla CGA etc..

Gli interessati potranno rivolgersi ai Curatori Dott.ssa Tiziana Angelini e Dott. Arturo Taliani o presso la Cancelleria Fallimentare, Piazza Orlandi n. 1, Ascoli Piceno (0736/271215).

Ascoli Piceno, 27 luglio 2023

I Curatori

Dott. ssa Tiziana Angelini

Dott. Arturo Taliani