

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PROCEDURA FALLIMENTARE n. 20/2019

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

I CURATORI FALLIMENTARI Rag. FILIAGGI Massimiliano e Dott.ssa PATRIZIA NERONI

AVVISANO

che nella Procedura Fallimentare N. 20/2019 hanno disposto la vendita per tramite del **NOTAIO DONATELLA CALVELLI** di Ascoli Piceno, **il 23 ottobre 2024 alle ore 12,15**, nello studio del suddetto Notaio, sito in Ascoli Piceno, viale Indipendenza n. 42, dei diritti in appresso meglio specificati sui seguenti immobili:

LOTTO 2)

Intera piena proprietà degli immobili siti in Comune di Ascoli Piceno, Via Macallè nn.10-8 (in catasto nn. 10-6) e precisamente:

a) locali ad uso rimessa autoveicoli e deposito materiali siti al piano terra della consistenza catastale di metri quadrati centocinquanta (mq. 150);

b) lastrico solare sito al piano primo, costituente piano di copertura del predetto locale ad uso garage.

Detti immobili risultano distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 69, come segue:

- particella 430 subalterno 3, Via Macallè n. 10, piano T, categoria C/6, classe 2, mq. 150 R.C. Euro 263,39;

- particella 430 subalterno 4, Via Macallè n. 6, piani S1-1, lastrico solare, senza rendita.

L'opera di costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 188/92 del 27/09/93 e della concessione edilizia n. 195/95 del 05/09/95 voltura e rinnovo alla C.E. n. 188/92, entrambe rilasciate dal Comune di Ascoli Piceno.

Si precisa che presso gli uffici comunali non sono stati rintracciati gli elaborati grafici allegati alla relative concessioni edilizie, il tutto come risulta dalla perizia del CTU del 17 settembre 2012 e successive integrazioni in data 4 febbraio 2014 ed in data 1 marzo 2021 e quindi vi è l'impossibilità a constatare la congruità urbanistica.

Si precisa, altresì, che l'eventuale mancata o errata indicazione di licenze, concessioni o altri provvedimenti urbanistici non darà luogo a nullità della vendita ai sensi dell'articolo 40, comma 4, legge n. 47/85.

Si precisa che per gli immobili in oggetto vi è congruità catastale con lo stato di rilievo, salvo che per l'immobile descritto alla precedente lettera b) per il quale, al fine di conseguire una corretta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, occorrerà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale, eliminando la scaletta di collegamento tra il lastrico solare e il fabbricato prospiciente.

L'immobile risulta occupato da beni ed attrezzature della società in fallimento.

LOTTO 3)

Intera piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Brecciarolo, Via dei Giaggioli n. 3 e precisamente:

- opificio ad uso industriale al piano terra con annessi locali ad uso ufficio al piano primo e corte esclusiva di pertinenza al piano terra, il tutto di catastali metri quadrati ottocentodieci (mq. 810).

L'opificio risulta costituito dalla porzione ovest del complesso artigianale, composto da due corpi di fabbrica adiacenti al lato ovest con accessi ed aree di pertinenza separate, destinati a locale deposito e centrale termica ed una baracca in lamiera ondulata adibita a deposito.

Detto immobile risulta distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 81, particella 396, Via dei Giaggioli n. 3, piani T-1, categoria C/2, classe 1, mq. 810, superficie catastale totale mq. 913, R.C. Euro 1.756,99.



Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato realizzato in data anteriore al primo settembre 1967 e per il fabbricato in oggetto risulta rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 815 del 06/02/95. Con riferimento alla pratica edilizia esaminata dalla Commissione Edilizia in data 28/10/97 con parere favorevole condizionato, il CTU riferisce che non sembrerebbe integrata la documentazione richiesta in tale sede pertanto la pratica è da ritenersi priva di atto autorizzativo e che pertanto gli elaborati grafici allegati non sono stati presi in considerazione pur essendo alcune opere previste realizzate.

Dai sopralluoghi effettuati sono emerse difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 815 del 06/02/95 consistenti in:

- divisione della proprietà in due unità artigianali, di cui una attualmente in locazione e l'altra utilizzata dalla proprietà;
- chiusure di alcune aperture, porte esistenti e finestrate;
- costruzione di due nuove scale in ferro per l'accesso alla zona soppalco adibita ad uffici;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- il manufatto adibito a centrale termica in adiacenza al lato est risulta di forma e dimensione difforme;
- baracca in lamiera ondulata adibita a deposito non individuabile negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizi;
- apertura del locali sottesi alla pensilina sul lato sud, verso la zona lavorazione dell'opificio al piano terra.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi del D.P.R. 616/2001, n. 380, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, versando la somma dovuta.

Si precisa, altresì, che l'eventuale mancata o errata indicazione di licenze, concessioni o altri provvedimenti urbanistici non darà luogo a nullità della vendita ai sensi dell'articolo 40, comma 4, legge n. 47/85.

Ai sensi e per gli effetti del D.L.n. 78/2010, convertito in Legge n. 122/2010, è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni ed al fine di conseguire una corretta rappresentazione grafica, occorrerà aggiornare la relativa planimetria catastale.

In sede di sopralluogo del CTU Arch. Marco Rosati è stata rilevata la presenza di lastre ondulate in eternit a tamponamento della copertura voltata a botte sovrastante l'opificio artigianale.

Sull'immobile in oggetto grava la trascrizione del decreto di ammissione della Società Farmaceutica Picena S.R.L. alla procedura di amministrazione controllata per la durata di anni due, trascritta in Ascoli Piceno il 6 marzo 1994 al n. 1209 di formalità. Tale trascrizione non è soggetta di cancellazione con il decreto di trasferimento.

L'immobile risulta condotto in locazione in forza di contratto stipulato in data 01 giugno 2024, scadente in data 31 maggio 2025. Il contratto è stato registrato il 01.07.2024 al n. 001738-serie 3T e che in caso di vendita dell'immobile locato si intenderà immediatamente e automaticamente risolto.

PREZZO DEI LOTTI

LOTTO 2)	PREZZO BASE	euro 40.036,00
LOTTO 3)	PREZZO BASE	euro 112.430,00

In caso di gara tra più offerenti, gli aumenti dovranno essere almeno pari a quanto in appresso indicato:

LOTTO 2)	OFFERTE IN AUMENTO	euro 2.000,00
LOTTO 3)	OFFERTE IN AUMENTO	euro 5.700,00

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 e delle successive integrazioni sopra indicate.

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.

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, 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..

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 dei Curatori al riguardo.

La vendita dei beni sarà regolata secondo le seguenti modalità e condizioni:

CAUZIONE E FONDO SPESE

Gli interessati dovranno depositare entro le **ore dodici della data sopra detta**, presso lo studio del Notaio dott.ssa Donatella Calvelli sito in Ascoli Piceno Viale Indipendenza n. 42, in unico plico sigillato, recante all'esterno l'indicazione "TRIB. ASCOLI PICENO - PROCEDURA FALLIMENTARE N. 20/2019 - OFFERTA VENDITA SENZA INCANTO" ed all'interno a pena di esclusione:

- a) dichiarazione di voler partecipare alla gara e "di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto nel quale si trovano i beni in oggetto, di trovarli di proprio gradimento, di conoscere ed accettare tutte le modalità e condizioni di vendita contenute nel bando";
- b) dati anagrafici completi della persona fisica che intende partecipare, il codice fiscale/partita iva, il regime patrimoniale ex lege n. 151/75 ed inoltre, in caso di società o ente, i dati completi della società o ente e del suo legale rappresentante, copia dell'eventuale delibera autorizzativa;
- c) copia documento identità del sottoscrittore l'offerta, certificato iscrizione al registro delle imprese e non antecedenti 30 giorni;
- d) offerta, in cifre ed in lettere; l'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e, ove si tratti di società o ente, dal suo legale rappresentante; l'offerta non dovrà essere inferiore al prezzo base, ai sensi dell'art. 571 cpc e dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "FALLIMENTO EDILSITES SRL n. 20/2019" nella misura del 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e fondo spese;

- e) la volontà di partecipare alla gara e di aver preso piena conoscenza delle condizioni e caratteristiche di fatto e diritto del bene, di trovarlo di proprio gradimento, con l'onere per l'offerente di prenderne visione preventivamente, fatte salve mutazioni relative alla situazione catastale, con espressa esclusione di qualsivoglia garanzia, anche per eventuali vizi occulti, ed espresso esonero dei curatori fallimentari da qualsivoglia responsabilità a riguardo;
- f) il lotto per il quale si propone la partecipazione;
- g) di essere a conoscenza che non sono ammissibili offerte condizionate;
- h) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali in relazione alle esigenze contrattuali ed ai conseguenti adempimenti degli obblighi legali e fiscali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Le buste verranno aperte sempre **nel medesimo giorno sopra indicato alle ore 12,15**, presso il suddetto studio del Notaio dott.ssa Donatella Calvelli e qualora venissero presentate più offerte, si procederà subito ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori alla cifra sopra indicata e verranno considerate efficaci se formulate nel termine di un minuto dall'apertura della gara e/o dall'offerta immediatamente precedente.

Nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il lotto sarà aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se non comparso alla gara.

Dell'aggiudicazione verrà redatto verbale di definitiva aggiudicazione.

ATTO DI TRASFERIMENTO

L'atto di trasferimento del lotto in oggetto sarà stipulato dal Notaio dott.ssa Donatella Calvelli con studio in Ascoli Piceno Viale indipendenza n. 42 entro tre mesi dalla aggiudicazione.

Al momento del rogito, l'aggiudicatario dovrà versare a mezzo di assegno circolare non trasferibile, intestato a "FALLIMENTO EDILSITES SRL n. 20/2019" il prezzo di aggiudicazione dedotta la somma prestata a titolo di cauzione pari al 10%.

L'immissione in possesso di quanto in oggetto avverrà contestualmente all'atto di trasferimento della proprietà dei beni stessi.

In caso di mancato versamento del saldo, l'aggiudicatario inadempiente sarà considerato decaduto dall'assegnazione con conseguente incameramento della cauzione e del fondo spese a titolo di penale, salvo i maggiori danni.

SPESE E CANCELLAZIONI

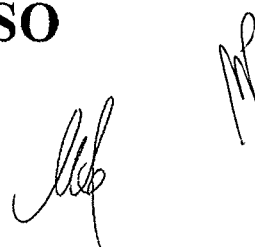
I curatori richiederanno al Giudice Delegato il provvedimento di cancellazione delle formalità pregiudizievoli solo dopo l'integrale pagamento del prezzo e la stipula dell'atto di trasferimento, ai sensi dell'articolo 108 legge fallimentare.

Tutte le spese relative alla vendita, a partire dal verbale di aggiudicazione, comprese le imposte, tasse e spese di trasferimento, spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario.

Eventuali opere abusive saranno sanabili, se possibile, a cura e spese dell'acquirente.

PUBBLICITA' ED ACCESSO

Gli immobili sono visitabili previo contatto con i curatori:



Rag. MASSIMILIANO FILIAGGI – via T. C. Onesti n. 3/I, Ascoli Piceno - tel. 0736/42704 email: massimilianofiliaggi@damaservices.it.

Dott.ssa PATRIZIA NERONI – contrada Cerreto n. 1, Castel di Lama (AP) - tel. 0736/814888 email: patrizia_neroni@libero.it.

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 tempi, 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, nelle successive integrazioni e negli altri documenti allegati al presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

I dati forniti verranno esclusivamente utilizzati ai fini del presente procedimento. Il titolare del trattamento è il Rag. Massimiliano Filiaggi con studio in Ascoli Piceno, via T. C. Onesti n. 3/I.

La presente ordinanza sarà pubblicata sul portale del Ministero della Giustizia “Portale delle vendite pubbliche”, sul quotidiano “Il Resto del Carlino” e sui portali on line gestiti dalla società Astalegale.net, sul sito www.fallimentiascoli.com – sezione Data Room, sull’Eco Commerciale, come da convenzioni stipulate con il Tribunale di Ascoli Piceno.

Per informazioni è possibile contattare anche il notaio Dr.ssa Donatella Calvelli con studio in V.le Indipendenza, 42 - Ascoli Piceno, tel. 0736 42422 dcalvelli.2@notariato.it ed i curatori fallimentari **Rag. MASSIMILIANO FILIAGGI** e **Dott.ssa PATRIZIA NERONI** presso l’indirizzo ed il telefono sopra indicati.

Ascoli Piceno, li 23 luglio 2024

