

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedura fallimentare n. 4/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Sirianni

Curatore: Dott. Antonio Maria De Angelis

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Il Curatore del fallimento n. 4/2016 Dr. Antonio Maria De Angelis

AVVISA

che, per il tramite dell'Avv. Paolo Serra, nominato dal Curatore con delega del 10/10/2023, a ciò autorizzato dal Giudice Delegato il 28/09/2023, è fissata la vendita per il giorno **24/09/2024** alle ore 16,30 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Serafino Orlini n.1, dei seguenti beni:

Lotto n° 3.

Diritti di intera piena proprietà su porzione di fabbricato di civile abitazione in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Poggio di Bretta, Via Emidio Luzi n° 104, composta da un appartamento al piano terra di vani 5 oltre accessori della superficie commerciale di mq 116, con terrazza a livello della superficie commerciale di mq 88 e locali accessori non comunicanti posti al piano seminterrato della superficie commerciale di mq 60 e autorimessa con fondaco al piano seminterrato della superficie commerciale di mq 34.

Il presente lotto è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio **61**, particelle:

918 sub 8 Via E. Luzi n. 104, z.c. 3, T-S1, A/2, classe 2, vani 8, superficie catastale totale mq 145, superficie catastale escluse aree scoperte mq 131, R.C. € 353,26;

918 sub 10 Via E. Luzi n.104, z.c. 3, S1,°C/6, classe 3, mq.49, R.C. € 116,41.

Sono altresì compresi i diritti indivisi spettanti sul bene comune non censibile particella 918/7 (corte esterna, scala esterna, corridoio al piano S1).

Il maggior fabbricato è elevato su area descritta al catasto terreni al foglio 61 particella 918 (ente urbano di mq 1568).

Il maggior fabbricato è stato realizzato in forza di licenza di costruzione n. 117 del 21.09.1971, variante numero 292 del 15 ottobre 1974, abitabilità rilasciata in data 8 gennaio 1975, successive varianti numero 429/77 del 9 novembre 1979 e numero 152/80 del 27 dicembre 1990, denuncia di inizio attività edilizia protocollo numero 27544 del 11 giugno 2002, concessioni edilizie in sanatoria numero1771 del 19 febbraio 1990 protocollo numero 4801 ed infine SCIA a sanatoria “*per lavori di adeguamento e messa in ripristino del fabbricato particella 918 oggetto di causa civile RG n. 442/2016*” procedimento amministrativo protocollo numero 1384/2019 del 29 aprile 2019 e comunicazione fine lavori del 2 luglio 2019 protocollo numero 002157/2019.

Lotto n° 4.

Diritti di intera piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile della superficie catastale di mq 830 in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Poggio di Bretta, Via Poggio da Capo snc, individuato al Catasto Terreni al foglio **60** con le particelle:

319, sup. catastale mq 130, seminativo classe 3, Reddito dominicale €0,54, Reddito agrario € 0,67

404, sup. catastale mq 700, seminativo arb. classe 4, Reddito dominicale € 2,17, Reddito agrario € 2,17.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 06/05/2022, l'area ricade quasi totalmente in zona residenziale di bassa densità normata dall'art. 50 delle NTA, ad eccezione di una piccola striscia di terreno lungo tutto il confine est ricadente in zona agricola, normata dall'art. 58 delle NTA (della larghezza stimata di ml 1,00, porzione ininfluyente ai fini valutativi).

Lotto n° 7

Diritti di intera piena proprietà su due locali commerciali comunicanti in Comune di Castel di Lama (AP), località Piattoni, Via Vignà civici 18/20, della superficie commerciale complessiva di circa mq 132,00.

Il presente lotto è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama al foglio **11**, particelle:

938 sub 13 Via Vignà 3, PT, C/1, classe 3, z.c. 3, mq 56, Rendita Catastale € 821,37;

938 sub 14, Via Vignà 3, PT, C/1, classe 3, z.c. 3, mq 38, Rendita Catastale € 557,36.

Il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato edificato in conformità ai seguenti provvedimenti amministrativi: Concessione edilizia n. 31/80 del 09/08/80; Variante prot. n. 30/80 del 25/09/82. Abitabilità rilasciata in data 26/10/82 con prot. n. 430.

Il CTU ha evidenziato, che le due unità risultano non conformi a quanto autorizzato, in quanto al posto dell'unica unità autorizzata a destinazione commerciale, attualmente risultano due distinte unità immobiliari adibite a negozio con ingresso indipendente, con conseguente aumento di unità immobiliare che ha comportato anche una diversa distribuzione interna dei locali.

Il tutto meglio descritto nella perizia di stima del C.T.U., Geom. Stefano Simonetti, del 22/06/2022.

La perizia depositata agli atti della procedura è a disposizione per la consultazione, previo appuntamento, presso lo studio del delegato avv. Paolo Serra o del Curatore Dr. Antonio Maria De Angelis, oppure presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ascoli Piceno.

I beni sopra descritti ed individuati sono posti in vendita con le limitazioni e le precisazioni in appresso indicate:

1) Stato di possesso degli immobili:

Lotto 3) occupato da debitore;

Lotto 4): immobile nella disponibilità del debitore;

Lotto 7): gli immobili risultano liberi ma sono in essi presenti materiale della precedente attività di parrucchieria (arredi, suppellettili ecc.);

2) La presentazione dell'offerta per i lotti presuppone la conoscenza degli atti depositati.

CONDIZIONI DI VENDITA

LOTTO 3: offerta base € 101.888,00 (euro centounomilaottocentottantotto/00);

LOTTO 4: offerta base 29.184,00 (euro ventinovemilacentoottantaquattro/00);

LOTTO 7: offerta base € 43.008,00 (euro quarantatremilaotto/00).

L'offerta non è valida se è inferiore al prezzo base.

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

I beni verranno trasferiti nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi e servitù attive e passive, così come è posseduto nulla escluso ed eccettuato.

Con la presentazione della domanda l'offerente conferma di aver preso visione della perizia di stima del bene redatta dal geom. Stefano Simonetti, depositata presso la Cancelleria Fallimentare e corredata di tutti gli allegati fotografici e planimetrie, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta.

La natura giudiziaria della vendita esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta; la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se non occulti, non potranno, in alcun modo sotto qualsivoglia forma, costituire motivo di richieste di risarcimento di qualsiasi genere, risoluzione, indennità, indennizzi, riduzione del prezzo, in quanto si è tenuto conto di tali circostanze nella valutazione del prezzo finale. Ogni e qualsivoglia modifica e/o adeguamento del bene a normative o regolamenti vigenti sarà a carico dell'acquirente che ne sopporterà il relativo onere con espresso esonero del venditore da qualsivoglia responsabilità riguardo. La Curatela è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di legge, la certificazione di prestazione energetica e l'attestazione di conformità catastale. La presentazione dell'offerta impegna l'acquirente a sollevare la curatela fallimentare da ogni eccezione anche in deroga all'articolo 1494 del codice civile.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto irrevocabili, in bollo, dovranno essere complete dei dati anagrafici e codice fiscale dell'offerente, allegando un documento d'identità e codice fiscale; 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 visura camerale recente, dalla quale poter desumere i dati del legale rappresentante/titolare ed i poteri conferiti.

Le offerte di acquisto irrevocabili andranno presentate in busta chiusa entro le ore 19,00 del 13/09/2024 presso lo studio del delegato alla vendita, Avv. Paolo Serra, sito in Ascoli Piceno Viale B. Croce n. 44.

All'esterno della busta dovrà essere esplicitamente indicata la dizione: "Offerta per l'acquisto di bene immobile – Fall. 4/2016".

La domanda dovrà contenere, a pena di irricevibilità, espressa adesione alle condizioni di gara e di vendita predisposte ed ivi indicate dal curatore; ogni concorrente dovrà depositare, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Fallimento n. 4/2016 - Tribunale di Ascoli Piceno**", pari al 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 presso lo studio sopra menzionato entro il giorno ed orario sopra indicati.

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA EVENTUALE GARA

Le buste verranno aperte dal Curatore e del delegato alla vendita alla presenza degli aventi titolo il giorno 24/09/2024, alle ore 16,30, previo riscontro dell'integrità delle buste.

Nel caso in cui non pervengano altre offerte valide, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente. Nel caso in cui pervengano una o più offerte valide verrà indetta tra gli stessi una gara partendo come base d'asta dall'offerta più alta. Nel corso di tale gara potranno essere effettuate offerte in aumento, con rilancio minimo non inferiore agli importi sotto indicati:

LOTTO	RILANCIO
Lotto 3	€ 3.000,00
Lotto 4	€ 1.000,00
Lotto 7	€ 1.300,00

Gli aumenti minimi sull'offerta più alta dovranno effettuarsi nel tempo massimo di 1 (un) minuto. Il lotto verrà quindi aggiudicato al miglior offerente.

Qualora fosse pervenuta un'unica offerta valida e l'offerente non comparisse ovvero non intendesse partecipare alla gara, si procederà ad effettuare l'aggiudicazione al proponente l'offerta.

Nel caso in cui nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore del migliore offerente e, in caso di parità tra due o più offerte, in favore di colui che per primo ha depositato l'offerta.

Al termine della gara, le somme depositate a titolo di cauzione saranno restituite ai non aggiudicatari, che ne faranno richiesta.

Dell'aggiudicazione verrà redatto apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare al Curatore, tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura e/o accredito sul conto corrente bancario intestato alla procedura, il residuo del prezzo improrogabilmente entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data dell'asta, pena la perdita della cauzione e salvo i maggiori danni. Riscosso interamente il prezzo da parte del Curatore, l'aggiudicatario verrà invitato, mediante raccomandata A/R e/o PEC e/o FAX e/o contatto telefonico alla stipula dell'atto notarile, in data luogo e presso un Notaio designato dal Curatore per il perfezionamento della vendita.

Riscosso interamente il prezzo e trascorso il termine di 90 giorni, il Giudice Delegato, ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, ipoteche e di ogni vincolo gravante sull'immobile. Tutte le spese e onorari notarili inerenti al trasferimento dell'immobile, alla cancellazione di iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli nonché opere di adeguamento e oneri urbanistici saranno a carico dell'acquirente.

Il regime fiscale delle vendite sarà determinato al momento dei trasferimenti, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici Finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per tutte le informazioni del caso prima di partecipare all'asta.

Il Curatore si riserva di sospendere prima del trasferimento con atto notarile, in ogni momento, la procedura di vendita ove emergano circostanze che consiglino tale evenienza, oltre al potere di sospendere la vendita in ogni momento qualora ricorrano gravi e giustificati motivi che l'art. 108 L. Fall. riserva sempre e comunque al Giudice Delegato; in tali casi sarà prontamente restituito il deposito cauzionale e l'eventuale saldo di prezzo già versato, con esplicita esclusione di qualsiasi altro importo.

In caso di mancato versamento del saldo, l'aggiudicatario inadempiente sarà considerato decaduto dall'assegnazione con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale, salvo il diritto del Curatore a richiedere l'eventuale risarcimento del danno per l'inadempimento.

PUBBLICITA' ED ACCESSO

Le operazioni di vendita verranno precedute dalle seguenti forme di pubblicità, effettuate:

1. Notizia dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari e privilegiati;
2. Pubblicazione per estratto sui siti internet: www.fallimentiascoli.com (FALLCOWEB), www.ecocommerciale.it;
3. Pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche per 30 giorni consecutivi.

INFORMAZIONI PER L'AVVISO DI GARA

Per informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (mail: paoloavvserra@gmail.com - tel. e fax: 0736/45801) o presso il Curatore Dr. Antonio Maria De Angelis con studio in Ascoli Piceno, Viale Indipendenza, 7 (mail:

deangelis.antoniomaria@virgilio.it - tel. e fax: 0736/343965), per quest'ultimo anche per prenotare la visita dell'immobile. Per informazioni, gli interessati potranno anche rivolgersi alla Cancelleria Fallimentare, Piazza Orlini 1, Ascoli Piceno (tel. 0736/271215).

Ascoli Piceno, li 09/07/2024

Il Curatore

Dott. Antonio Maria DE ANGELIS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. De Angelis', is written over a circular official seal. The seal contains a central emblem and text around its perimeter, though the details are not clearly legible.