

T R I B U N A L E D I A S C O L I P I C E N O
S E Z I O N E L I Q U I D A Z I O N I G I U D I Z I A L I
L I Q U I D A Z I O N E G I U D I Z I A L E R . G . : N . 9 / 2 0 2 3
PEC della procedura: lg9.2023ascolipiceno@pecliquidazionigiudiziali.it

Giudice Delegato: **Dott.ssa Sirianni Francesca**
Curatore: **dott. Angelo Collina**
Curatore: **dott.ssa Catia Concetti**

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

I sottoscritti dott. Angelo Collina, con studio in Castel di Lama (AP), Contrada Cerreto nr. 1 e dott.ssa Catia Concetti, con studio in Grottammare (AP), Via F. Cilea nr. 114, Curatori della procedura in epigrafe,

AVVISANO

di aver ricevuto una offerta irrevocabile di acquisto per l'importo di € 30.000,00 (trentamila/00), per i diritti di piena proprietà dei seguenti beni immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ripatransone (AP) di proprietà della società in liquidazione giudiziale:

- al foglio 33, particella n. 476, sub 25 graffato 479, magazzino sito in via Della Fonte, categoria catastale C/2;
- al foglio 33, particella n. 476, sub 17 graffato 478 sub 2, magazzino sito in via Giuseppe Garibaldi, categoria catastale C/2;
- al foglio 33, particella n. 476, sub 18 graffato 478 sub 1, abitazione sita in via Giuseppe Garibaldi, categoria catastale A/3.

Descrizione del bene: appartamento con cantine e corte comune da ristrutturare integralmente nel centro storico di Ripatransone in Via G. Garibaldi.

Lo stato di manutenzione dell'immobile lo rende attualmente inabitabile e i costi di ristrutturazione sono aggravati dall'esistenza di vecchie botti di cemento da demolire e smaltire a discarica. La corte è gravata da servitù. La prima di passaggio sulle P.lle 478 e 479 - corti- a favore della P.lla 476/7 attraverso una striscia di terreno della larghezza di ml 3 a piedi o con autoveicolo limitatamente al carico e scarico. La seconda di passaggio sotterraneo di una fognatura.

L'unità non è locata ed è in stato di abbandono.

Lo stato catastale non risponde allo stato di fatto per via di minime difformità interne nell'appartamento (scala e porta collegamento tra i due locali al primo piano) e nei locali al piano terra (mancanza delle botti di cemento) oltre alla mancata rappresentazione della grotta

e la trasformazione di una porta esterna in finestra. Lo stato catastale è perciò da ritenere difforme.

Pur non esistendo progetti di licenza che possono definire lo stato legittimo, per mezzo di un accesso agli atti eseguito al Comune di Ripatransone, sono state rilevate alcune pratiche riferite esplicitamente alla particella 476 e ai subalterni in oggetto ma che in realtà non hanno condotto a opere specifiche dedicate ma solo a parti esterne. Nessuna delle denunce, rappresenta uno stato attuale definito:

- D.I.A.E. n. 79 del 15/09/2005 per lavori su un terrazzo al primo piano della P.lla 476 dal sub. 1 a sub. 29. La terrazza costituisce lastrico di copertura di parte dell'unità oggetto di stima P.lla 476/18;
- S.C.I.A. n. 93 del 19/12/2011 per la manutenzione straordinaria della scala interna P.lla 476. La scala consente l'accesso ad altre unità della P.lla 476 ma non interessa le proprietà oggetto di stima;
- S.C.I.A. n. 37 del 10/05/2013 per rifacimento di intonaco ammalorato, rifacimento copertura, solaio legnaia e consolidamento balconi esterni P.lle 476 subb. 26, 24, 18, 17, 25.

L'unità non dispone di Attestato di Prestazione Energetica.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia di stima redatta dal Geom. Angelo Crescenzi in data 08 aprile 2024, al cui contenuto integrale espressamente si rinvia.

Il giorno

24 Ottobre 2024 alle ore 12:00

si darà luogo alla vendita degli immobili sopra individuati, alle condizioni e alle modalità di seguito indicate

Prezzo base: € 30.000,00 (trentamila/00);

Offerta minima: € 30.000,00 (trentamila/00);

Cauzione: 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo in gara: 5% dell'offerta più alta pervenuta.

MODALITÀ DELLA VENDITA

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

La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza della perizia.

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.

Il bene verrà trasferito senza garanzia di qualità, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, diritti, azioni, ragioni, usi e servitù, attive e passive, così come posseduti, nulla escluso ed eccettuato, anche in riferimento al D.M. 36/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C.

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 nel rispetto della normativa vigente a quel momento e con riferimento a quanto applicato dai competenti Uffici Finanziari, senza assunzione, in merito, di alcuna responsabilità da parte dei professionisti.

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

1. CONTENUTO DELL'OFFERTA ED ALLEGATI

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- **in modalità telematica**, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "*Iscriviti alla vendita*", compilazione del modulo ministeriale di "*presentazione offerta*". Il "*Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica*" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf ;

oppure

- **in modalità cartacea**, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso lo studio di uno dei Curatori sito in Castel di Lama (AP), Contrada Cerreto nr. 1.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche,

partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it .

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it .

I Curatori potranno inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dai Curatori al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire ai Curatori sulla Pec della procedura concorsuale lg9.2023ascolipiceno@pecliquidazionigiudiziali.it non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione, depositando altresì la scrittura medesima. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del soggetto che ha partecipato alla gara. La riserva può essere sciolta e verbalizzata anche in sede di aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2. TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite:

- offerente telematico: bonifico bancario sul conto corrente intestato a Zucchetti Software Giuridico srl - Iban IT71X0306911884100000010203;
- offerente cartaceo: tramite assegno circolare intestato a "**Liqu. Giudiz. R.G. nr. 9/2023**" da inserire all'interno dell'offerta cartacea.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno

23 Ottobre 2024 alle ore 12:00.

Il bonifico, con causale "Liquid. Giudiziale n. 9/2023, immobili Ripatransone, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data fissata per la vendita.

Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara avviata 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.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

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.

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del

documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di comunione legale, qualora uno dei coniugi volesse effettuare l'acquisto a titolo personale dovrà altresì precisare nella domanda che il bene non cadrà in comunione riservandosi di produrre, in caso di aggiudicazione, idonea dichiarazione resa ai sensi dell'art. 179 c.c.;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia certificato iscrizione al registro delle imprese non antecedente 30 giorni da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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:
 - presentatore;
 - soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea;
- dichiarazione attestante
 - di voler partecipare alla gara,
 - di ben conoscere le condizioni e le caratteristiche di fatto e di diritto nel quale si trova il bene immobile in oggetto, di trovarlo di proprio gradimento, con l'onere per l'offerente di prenderne visione preventivamente, con espressa esclusione di qualsivoglia garanzia, anche per eventuali vizi occulti, ed espresso esonero dei professionisti da qualsivoglia responsabilità a riguardo,
 - di conoscere ed accettare tutte le modalità e condizioni di vendita contenute nell'invito a presentare offerte migliorative;
 - di essere a conoscenza che non sono ammissibili offerte condizionate;
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali in relazione alle esigenze contrattuali ed ai conseguenti adempimenti degli obblighi legali e fiscali.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3. APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso lo studio del Curatore dott. Angelo Collina sito in Castel di Lama (AP), Contrada Cerreto nr. 1.

Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dai Curatori solo nella data ed all'orario di vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- ***offerente telematico***: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.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;
- ***offerente cartaceo***: mediante presenza presso lo studio del dott. Angelo Collina sito in Castel di Lama (AP), Contrada Cerreto n. 1.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra l'originario offerente e gli offerenti in aumento, mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di rialzare l'offerta già presentata), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nel caso in cui vi siano offerte in aumento, ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore al 5% dell'offerta più alta pervenuta ed il bene verrà aggiudicato al maggior offerente (allorché siano trascorsi due minuti secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara i Curatori procederanno all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso di mancanza di offerenti in aumento, il lotto sarà aggiudicato all'originario/unico offerente. Dell'aggiudicazione verrà redatto verbale di definitiva aggiudicazione.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio in vendita come da modalità indicate al successivo punto 7.

4. TRASFERIMENTO DEL BENE

L'atto di trasferimento dovrà essere stipulato entro tre mesi dalla aggiudicazione o in data antecedente, presso un Notaio scelto dall'offerente, purché nella circoscrizione di Ascoli Piceno.

Al momento del rogito, o prima dello stesso, l'aggiudicatario dovrà versare a mezzo di assegno circolare non trasferibile, intestato a "Liqu. Giudiz. R.G. nr. 9/2023" o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il prezzo di aggiudicazione dedotta la somma già versata a titolo di cauzione pari al 10%.

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

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 i maggiori danni.

5. SPESE E CANCELLAZIONI

I Curatori provvederanno a richiedere 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 217 CCII.

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

Eventuali opere abusive sanabili, non conformità catastale, così come eventuali adeguamenti del bene a tutte le normative di prevenzione, sicurezza, tutela ecologica ed ambientale e, in generale, alle normative vigenti, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero del cedente da qualsiasi responsabilità al riguardo.

6. AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro

centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7. PUBBLICITA' ED ACCESSO

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio immobiliare previo appuntamento con i Curatori Dott. Angelo Collina con studio in Castel di Lama, Contrada Cerreto n. 1, tel.0736.814888, recapito mail angelo.collina@tin.it e Dott.ssa Catia Concetti con studio in Grottammare (AP), Via F. Cilea n. 114, tel.0734.917052, recapito mail catia.concetti@libero.it - PEC della procedura: lg9.2023ascolipiceno@pecliquidazionigiudiziali.it o collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e utilizzando l'apposito form di "*richiesta prenotazione visita*".

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul Data Room del sito dei fallimenti di Ascoli Piceno, sull'Eco Commerciale, sui siti on line gestiti dalla società Astalegale.net, sul quotidiano "Il Resto del Carlino", come da convenzioni in essere con il Tribunale di Ascoli Piceno.

La partecipazione alla gara comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

I dati forniti verranno esclusivamente utilizzati ai fini del presente procedimento. I titolari del trattamento sono i Curatori della procedura.

Per informazioni gli interessati potranno rivolgersi ai Curatori delle Liquidazione Giudiziale.

Castel di Lama/Grottammare, 04 luglio 2024.

I Curatori