

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

* * *

PROCEDURA FALLIMENTARE n. 2/2022

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca SIRIANNI

Curatore Fallimentare:

Dott. Antonio Maria DE ANGELIS

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il curatore fallimentare dell'emarginata procedura, Dott. Antonio Maria DE ANGELIS, in ottemperanza al piano di liquidazione depositato e autorizzato dal Giudice Delegato

INVITA A PRESENTARE OFFERTE

per la **VENDITA SENZA INCANTO** fissata per il giorno **22/10/2024** alle **ore 12.00**, presso lo studio in cui è domiciliato il curatore ai fini del presente bando, sito ad Ascoli Piceno, in Viale Indipendenza n. 7, per l'immobile in appresso meglio specificato:

DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE

OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Comune di Grottammare (AP) Capannone ad uso Magazzino – Via Ischia I n.156

Fabbricato identificato al

- *Catasto fabbricati – Foglio 16 / Particella 1238 / Categoria C/2 / Classe 8 / Consistenza 395 mq / Rendita 734,40 Euro.*

Il magazzino si sviluppa su due piani oltre un'area esterna, più precisamente il piano terra presenta un'altezza interna di 2,77 ml ed è così suddiviso:

- *Area esterna coperta di 73,03 mq;*
- *Magazzino di 175,00 mq;*
- *Ripostiglio di 9,18 mq;*
- *Bagno di mq 2,60;*

- *Antibagno di 2,96 mq.*

Il piano rialzato (soppalco) invece si divide in due locali, il più grande di 167,20 mq ed il più piccolo utilizzato come ufficio di 19,37 mq il tutto con un'altezza interna di 2,90 ml.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Il bene oggetto di esecuzione fallimentare è sito in Provincia di Ascoli Piceno nel Comune di Grottammare in Via Ischia I al civico n. 156 e si sviluppa su due piani piano terra e primo. La superficie lorda del magazzino identificato è pari a metri quadrati 204,50 per piano oltre ad una con un'altezza interna pari a 2,77 ml. al piano terra e 2,90 ml. al piano primo.

La superficie lorda del magazzino identificato è pari a metri quadrati 204,50 per piano oltre ad una con un'altezza interna pari a 2,77 ml. al piano terra e 2,90 ml. al piano primo.

Per quel che concerne i confini, il bene oggetto dell'asta confina:

- *ad Ovest il bene confina con un bene comune non censibile, ovvero il piazzale del complesso, censito nel Comune di Grottammare al foglio n.16 particella 778;*
- *a Sud il bene confina con un magazzino censito nel Comune di Grottammare al foglio n. 16 particella n. 834 di proprietà della società COL.FER. S.N.C. di Crosta Edelwais e C. con sede in Grottammare codice fiscale 00991370446;*
- *ad Est il bene confina con un fabbricato industriale censito nel Comune di Grottammare al foglio n. 16 particella n. 837 di proprietà della Sig.ra Balestra Stefania nata a San Benedetto del Tronto il 20/12/1965 codice fiscale BLSSFN65T60H769D;*
- *a Nord il bene confina con un fabbricato industriale censito nel Comune di Grottammare al foglio n. 16 particella n. 835 di proprietà della società NUOVA ITTICCA 2015 S.R.L. con sede a San benedetto del Tronto P.Iva 02435000449.*

L'unità immobiliare di proprietà della Agrozoogard S.r.l., è accessibile tramite un ingresso dal lato ovest, da Via Ischia I tramite un primo ingresso carrabile presso un'area esterna coperta da una tettoia e poi ad un ingresso tramite serranda che conduce ai locali.

L'immobile è situato in un complesso immobiliare ed è soggetto ad oneri condominiali. Trattasi in particolare del condominio "Centro Commerciale La Fornace".

Il tutto meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Luca Morganti di cui agli elaborati tecnici depositati, conservati e disponibili per la consultazione presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ascoli Piceno ai quali si rimanda integralmente per il dettaglio analitico dei dati riportati nel presente bando, nonché per i dettagli planimetrici, fotografici, documenti catastali ed urbanistici. In caso di discordanza dei dati urbanistici con quelli indicati in perizia, prevarranno i dati risultanti da quest'ultima.

* * *

VENDITA SENZA INCANTO del 22/10/2024

LOTTO unico prezzo base:

€ 112.000,00

diconsì Euro centododicimila/00

offerta minima € 84.000,00

diconsì Euro ottantaquattromila/00

* * *

MODALITÀ DELLA VENDITA

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

La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza della perizia sopra indicata.

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 - anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, ed anche se presente qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita - 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 dei beni.

I beni 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 posseduti, nulla escluso ed eccettuato, anche in riferimento al D.M. 36/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Eventuali opere abusive sanabili, non conformi catastalmente, mancanza dell'attestato di presentazione energetica, mancanza del CDU, così come eventuali adeguamenti dei beni 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 e degli Organi della procedura da qualsiasi responsabilità a 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 (assoggettamento del bene ad IVA o ad IMPOSTA DI REGISTRO) sarà

determinato al momento del trasferimento, nei limiti del rispetto 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 del Curatore al riguardo.

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, CAUZIONE E FONDO SPESE

Le offerte vincolanti ed irrevocabili, con valore di proposta contrattuale, per l'acquisto dell'immobile descritto in precedenza di proprietà della procedura fallimentare, **dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del curatore, sito ad Ascoli Piceno (AP) alla Via Indipendenza n. 7 previo appuntamento e comunque al massimo entro il giorno 21 ottobre 2024 ALLE ORE 12:00.**

All'esterno della busta dovrà essere esplicitamente indicata la dizione: **“TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - PROCEDURA FALLIMENTARE N. 2/2022 - OFFERTA VENDITA SENZA INCANTO”**, ed all'interno a pena di esclusione:

- a) dichiarazione attestante di voler partecipare alla gara e di “ben conoscere lo stato di fatto e di diritto nel quale si trova l'immobile in oggetto, di trovarlo di proprio gradimento, di conoscere ed accertare tutte le modalità e condizioni di vendita contenute nel bando”;
- b) dichiarazione di aver visionato la perizia dell' immobile effettuata dal tecnico incaricato;
- c) 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, riferimenti telefonici e indirizzo PEC dell'offerente;
- d) copia del documento di identità del sottoscrittore l'offerta e copia del certificato di iscrizione/visura al registro delle imprese non antecedente 30 giorni;
- e) indicazione del prezzo offerto (in cifre ed in lettere), che non dovrà essere inferiore al prezzo base su indicato, a pena d'inefficacia dell'offerta,;
- f) l'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e, ove si tratti di società o ente, dal suo legale rappresentante; l'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a “FALLIMENTO AGROZOOGARD SRL” nella misura del 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e fondo spese;
- g) 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, con l'onere di provvedere a dotarsi

- dell'attestato di prestazione energetica, anche per eventuali vizi occulti, ed espresso esonero del curatore fallimentare da qualsivoglia responsabilità a riguardo;
- h) di essere a conoscenza che non sono ammissibili offerte condizionate;
 - i) 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

Il giorno **22/10/2024** alle **ore 12.00**, presso lo studio in cui è domiciliato il curatore ai fini del presente bando, sito in Ascoli Piceno, al Viale Indipendenza n. 7, alla presenza del Curatore stesso e nel rispetto delle misure imposte al momento dalla corrente pandemia, verranno aperte le buste, previo riscontro dell'integrità delle stesse.

Nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il singolo Lotto sarà aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se non comparso alla gara. Al momento dell'inizio della gara, laddove fossero presentate più offerte di identico importo per il singolo Lotto, sarà considerata allo stato prevalente l'offerta prima depositata, salvi i successivi rilanci. I beni oggetto di offerta saranno provvisoriamente aggiudicati, terminata l'eventuale gara al rialzo, al partecipante che avrà offerto il prezzo più elevato per il singolo Lotto. L'aggiudicazione resa all'esito della gara darà diritto ai soggetti non aggiudicatari alla restituzione del deposito cauzionale prestato.

In caso di ricezione di una pluralità di offerte per ogni singolo Lotto, si procederà contestualmente all'espletamento di una gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c, tra gli offerenti, con offerte al rialzo con partenza dall'offerta più alta pervenuta quale prezzo base. Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 1.500,00 rispetto all'offerta più alta e verranno considerate efficaci se formulate nel termine di 1(un) minuto dall'apertura della gara e/o dall'offerta immediatamente precedente.

Al termine di detta gara verrà redatto un verbale che verrà depositato in Cancelleria Fallimentare e sarà individuato l'aggiudicatario provvisorio di ogni singolo Lotto che dovrà provvedere al pagamento del saldo (comprensivo dell'eventuale iva di legge) entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

ATTO DI TRASFERIMENTO

L'atto di trasferimento del Lotto in oggetto, sarà stipulato dal Notaio designato dal Curatore entro 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Al momento del rogito, l'aggiudicatario dovrà versare a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "FALLIMENTO AGROZOOGARD SRL" 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 dell'immobile stesso, salvo quanto sopra specificato.

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

SPESE E CANCELLAZIONI

Il curatore fallimentare provvederà 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'art. 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.

Saranno sempre a carico dell'acquirente tutte le eventuali spese per l'adeguamento dei beni al rispetto delle norme vigenti. Eventuali opere abusive e pratiche per la conformità catastale saranno sanabili a cura e spese dell'acquirente.

PUBBLICITÀ ED ACCESSO

L'immobile in oggetto è visitabile previo appuntamento con il curatore: Dott. Antonio Maria DE ANGELIS, domiciliato ai fini del presente bando presso lo studio, sito in Ascoli Piceno al Viale Indipendenza n. 7, tel. e fax 0736 343965, e-mail: deangelis.antoniomaria@virgilio.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 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 Dott. Antonio Maria DE ANGELIS.

PUBBLICITÀ BANDO

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato mediante pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia "portale delle vendite pubbliche" e sui siti www.ecocommerciale.it, www.tribunale.ascolipiceno.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it e www.fallimentiascoli.com; Per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi al curatore Dott. Antonio Maria DE ANGELIS, presso lo studio in cui è domiciliato ai fini del presente bando, sito in Ascoli Piceno al Viale Indipendenza n. 7 (tel. e fax 0736 343965 - Email: deangelis.antoniomaria@virgilio.it).

Ascoli Piceno, li 22/07/2024

Il Curatore Fallimentare

Dott. Antonio Maria DE ANGELIS



ALLEGATO: Provvedimento giudice delegato autorizzazione alla vendita



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Il Giudice Delegato

Vista l'istanza del Curatore del Fallimento **AGROZOOGARD S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (Fall. R.G. n. 2/2022)**, pervenuta in data 3.1.2023, con la quale chiede di essere autorizzato a pubblicizzare avviso di vendita del bene immobile meglio descritto nella medesima istanza, al valore di stima (€ 342.000,00);

Ritenuta l'istanza meritevole di accoglimento, per le condivisibili ragioni esposte dal Curatore, essendo la medesima conforme al programma di liquidazione approvato; Ritenuto opportuno, in ossequio al disposto dell'art.107 L.F. (con particolare riferimento alla necessaria adozione di "procedure competitive"), pubblicizzare adeguatamente l'esperimento dell'asta pubblica nonché la presente determinazione;

Dato atto che il Comitato dei Creditori non risulta allo stato essere ancora stato costituito;

Visto l'art. 107 L.F.;

AUTORIZZA

Il Curatore a procedere alla vendita dei beni immobili descritti alle condizioni e secondo le modalità dallo stesso indicate e, in particolare,

DISPONE

Che il Curatore provveda a pubblicare per almeno **30 giorni** sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul portale dei fallimenti, sul sito ecocommerciale.it e sul sito fallimentiascolipiceno.com, nonché secondo le altre modalità ritenute opportune o necessarie dal Curatore stesso, un avviso di vendita che **descriva catastalmente le unità immobiliari poste in vendita;**

PRECISA

Che le predette unità immobiliari vengono vendute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

DISPONE

Che il Curatore, prima del completamento delle operazioni di vendita, **ne dia notizia mediante notificazione ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.**

Le offerte dovranno pervenire **presso lo studio del Curatore** e gli interessati potranno rivolgersi al Curatore o presso la Cancelleria fallimentare Piazza S. Orlandi, n.1 Ascoli Piceno (0736/271215);

PRECISA

Che, in presenza di più di una offerta, il Curatore convocherà gli offerenti affinché effettuino una gara informale tra gli stessi partendo dall'offerta più alta e, quindi, venda i beni al migliore offerente (tenendo conto dell'entità dell'offerta ma anche delle modalità di pagamento).

Ascoli Piceno, 4.1.2023

IL GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Francesca Sirianni