

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedura Fallimentare Reg. Fall. N. 31/2015

Giudice Designato: dott.ssa Francesca Calagna

Curatore Fallimentare: dott.ssa Patrizia Neroni

*** **

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

La sottoscritta dott.ssa Patrizia Neroni con studio in Castel di Lama, Contrada Cerreto n. 1, Curatore Fallimentare della procedura in epigrafe,

AVVISA

di aver ricevuto la seguente offerta irrevocabile di acquisto per l'importo di € 8.000,00 (ottomila/00), oltre oneri di legge, per l'acquisto dei diritti di proprietà indivisa sotto indicati:

• **Comune di Roccafluvione (AP), beni immobili identificati al Catasto Fabbricati di predetto Comune per una quota di proprietà pari a 131/450:**

- Foglio 2 - Particella 327 - Strada Valcinante snc - P. T-1 -categoria F/2 unità collabenti;
- Foglio 5 - Particella 59 - Strada Valcinante snc - P. T-1 -categoria F/2 unità collabenti;
- Foglio 13 - Particella 407 - Strada Poggio Paganello snc - P. T -categoria F/2 unità collabenti;
- Foglio 13 - Particella 408 - Strada Poggio Paganello snc - P. T -categoria F/2 unità collabenti;
- Foglio 13 - Particella 409 - Strada Poggio Paganello snc - P. T -categoria F/2 unità collabenti;
- Foglio 13 - Particella 410 - Strada Poggio Paganello snc - P. T -categoria F/2 unità collabenti;
- Foglio 13 - Particella 37 sub 2 - Strada Poggio Paganello snc - P. 1 - categoria F/2 unità collabenti;
- Foglio 13 - Particella 36 sub 2 - Strada Poggio Paganello snc - P. S1 - categoria F/2 unità collabenti;
- Foglio 5 - Particella 446 - sub 6 - Strada Poggio Paganello nr. 65 - P. T-1-2 - categoria A/2, classe 03, consistenza 6 vani, rendita € 266,49;
- Foglio 5 - Particella 446 - sub 7 - Strada Poggio Paganello nr. 64 - P. 1-2 - categoria A/2, classe 03, consistenza 4,5 vani, rendita € 199,87;
- Foglio 5 - Particella 446 - sub 8 - Strada Poggio Paganello nr. 65 - P. T-1-2 - categoria A/2, classe 03, consistenza 8,5 vani, rendita € 377,53;
- Foglio 5 - Particella 446 - sub 9 - Strada Poggio Paganello nr. 65 - P. T - categoria C/6, classe 03, consistenza 65 mq, rendita € 90,64;

MP

- Foglio 5 - Particella 446 - sub 10 - Strada Poggio Paganello nr. 65 - P. S1 - categoria C/2, classe 02, consistenza 31 mq, rendita € 72,05;
- Foglio 5 - Particella 446 - sub 11 - Strada Poggio Paganello nr. 65 - P. S1 - categoria C/6, classe 03, consistenza 36 mq, rendita € 50,20;

• **Comune di Roccafluvione (AP), beni immobili identificati al Catasto Terreni di predetto Comune per una quota di piena proprietà pari a 131/450:**

- Foglio 2 - Particella 10 - seminativo - sup. 00.33.90 - red. dom. € 3,50 - red. agr. € 6,13;
- Foglio 2 - Particella 12 - bosco ceduo - sup. 00.39.30 - red. dom. € 0,61 - red. agr. € 0,41;
- Foglio 2 - Particella 19 - seminativo - sup. 00.34.10 - red. dom. € 3,52 - red. agr. € 6,16;
- Foglio 2 - Particella 37 - seminativo - sup. 01.47.70 - red. dom. € 34,33 - red. agr. € 34,33;
- Foglio 2 - Particella 180 - bosco ceduo - sup. 00.19.40 - red. dom. € 0,30 - red. agr. € 0,20;
- Foglio 2 - Particella 238 - bosco ceduo - sup. 00.12.80 - red. dom. € 0,20 - red. agr. € 0,13;
- Foglio 5 - Particella 60 - area rurale - sup. 00.02.30;
- Foglio 5 - Particella 77 - seminativo - sup. 01.33.50 - red. dom. € 13,79 - red. agr. € 24,13;
- Foglio 5 - Particella 91 - seminativo - sup. 00.54.60 - red. dom. € 5,64 - red. agr. € 9,87;
- Foglio 5 - Particella 92 - seminativo - sup. 00.45.50 - red. dom. € 2,58 - red. agr. € 4,70;
- Foglio 5 - Particella 93 - seminativo - sup. 00.04.30 - red. dom. € 0,44 - red. agr. € 0,78;
- Foglio 5 - Particella 94 - pasc. cespug. - sup. 00.04.10 - red. dom. € 0,02 - red. agr. € 0,02;
- Foglio 5 - Particella 106 - pascolo - sup. 00.45.60 - red. dom. € 0,71 - red. agr. € 0,71;
- Foglio 5 - Particella 123 - semin. arbor. - sup. 00.07.20 - red. dom. € 0,93 - red. agr. € 0,93;
- Foglio 5 - Particella 125 - pasc. cespug. - sup. 00.07.00 - red. dom. € 0,04 - red. agr. € 0,04;
- Foglio 5 - Particella 134 - vigneto - sup. 00.13.60 - red. dom. € 4,92 - red. agr. € 2,81;
- Foglio 5 - Particella 168 - pascolo arb. - sup. 00.08.50 - red. dom. € 0,26 - red. agr. € 0,22;
- Foglio 5 - Particella 170 - pascolo arb. - sup. 00.06.30 - red. dom. € 0,20 - red. agr. € 0,16;
- Foglio 5 - Particella 180 - bosco ceduo - sup. 00.36.10 - red. dom. € 0,56 - red. agr. € 0,37;
- Foglio 5 - Particella 389 - semin. arbor. - sup. 02.85.80 - red. dom. € 81,18 - red. agr. € 66,42;
- Foglio 13 - Particella 2 - bosco misto - sup. 03.09.20 - red. dom. € 4,79 - red. agr. € 3,19;
- Foglio 13 - Particella 5 - pasc. cespug. - sup. 00.18.70 - red. dom. € 0,10 - red. agr. € 0,10;
- Foglio 13 - Particella 6 - seminativo - sup. 00.03.40 - red. dom. € 0,35 - red. agr. € 0,61;
- Foglio 13 - Particella 9 - semin. arbor. - sup. 00.88.90 - red. dom. € 11,48 - red. agr. € 11,48;
- Foglio 13 - Particella 16 - bosco alto - sup. 00.14.10 - red. dom. € 0,44 - red. agr. € 0,29;

MP

- Foglio 13 - Particella 20 - pascolo arb. - sup. 00.05.70 - red. dom. € 0,18 - red. agr. € 0,15;
- Foglio 13 - Particella 25 - seminativo - sup. 00.36.60 - red. dom. € 3,78 - red. agr. € 6,62;
- Foglio 13 - Particella 39 - pascolo arb. - sup. 00.44.50 - red. dom. € 1,38 - red. agr. € 1,15;
- Foglio 13 - Particella 40 - pascolo - sup. 00.02.40 - red. dom. € 0,06 - red. agr. € 0,06;
- Foglio 13 - Particella 46 - pascolo arb. - sup. 00.17.00 - red. dom. € 0,53 - red. agr. € 0,44;
- Foglio 13 - Particella 50 - vigneto - sup. 00.13.80 - red. dom. € 4,99 - red. agr. € 2,85;
- Foglio 13 - Particella 51 - seminativo - sup. 00.60.50 - red. dom. € 6,25 - red. agr. € 10,94;
- Foglio 13 - Particella 77 - seminativo - sup. 00.01.30 - red. dom. € 0,13 - red. agr. € 0,23;
- Foglio 13 - Particella 79 - semin. arbor. - sup. 01.47.60 - red. dom. € 19,06 - red. agr. € 19,06;
- Foglio 13 - Particella 84 - semin. arbor. - sup. 04.11.30 - red. dom. € 53,10 - red. agr. € 53,10;
- Foglio 13 - Particella 117 - seminativo - sup. 00.06.60 - red. dom. € 0,68 - red. agr. € 1,19;
- Foglio 13 - Particella 212 - pascolo arb. - sup. 00.08.80 - red. dom. € 0,14 - red. agr. € 0,14;
- Foglio 13 - Particella 214 - bosco ceduo - sup. 00.25.60 - red. dom. € 0,40 - red. agr. € 0,26;
- Foglio 13 - Particella 217 - bosco ceduo - sup. 00.24.90 - red. dom. € 0,39 - red. agr. € 0,26;
- Foglio 13 - Particella 222 - bosco ceduo - sup. 00.29.30 - red. dom. € 0,45 - red. agr. € 0,30;
- Foglio 13 - Particella 234 - seminativo - sup. 00.49.60 - red. dom. € 5,12 - red. agr. € 8,97;
- Foglio 13 - Particella 250 - seminativo - sup. 00.08.00 - red. dom. € 0,83 - red. agr. € 1,45;
- Foglio 13 - Particella 254 - seminativo - sup. 00.50.60 - red. dom. € 2,87 - red. agr. € 5,23;
- Foglio 13 - Particella 255 - seminativo - sup. 00.41.00 - red. dom. € 1,06 - red. agr. € 3,39;
- Foglio 13 - Particella 311 - semin. arbor. - sup. 00.10.80 - red. dom. € 1,39 - red. agr. € 1,39;
- Foglio 13 - Particella 312 - semin. arbor. - sup. 01.27.20 - red. dom. € 16,42 - red. agr. € 16,42;
- Foglio 13 - Particella 315 - seminativo - sup. 00.04.40 - red. dom. € 0,45 - red. agr. € 0,80;
- Foglio 13 - Particella 316 - seminativo - sup. 00.54.90 - red. dom. € 5,67 - red. agr. € 9,92;
- Foglio 5 - Particella 401 - semin. arbor. - sup. 00.12.70 - red. dom. € 3,61 - red. agr. € 2,95;
- Foglio 5 - Particella 402 - semin. arbor. - sup. 00.12.00 - red. dom. € 3,41 - red. agr. € 2,79;
- Foglio 5 - Particella 403 - semin. arbor. - sup. 01.23.00 - red. dom. € 34,94 - red. agr. € 28,59;
- Foglio 5 - Particella 404 - semin. arbor. - sup. 00.11.90 - red. dom. € 3,38 - red. agr. € 2,77;
- Foglio 2 - Particella 328 - semin. arbor. - sup. 01.18.90 - red. dom. € 15,35 - red. agr. € 15,35;
- Foglio 5 - Particella 464 - semin. arbor. - sup. 00.28.06 - red. dom. € 7,97 - red. agr. € 6,52;
- Foglio 5 - Particella 467 - semin. arbor. - sup. 01.79.77 - red. dom. € 51,06 - red. agr. € 41,78.

MP

- **Comune di Roccafluvione (AP), beni immobili identificati al Catasto Terreni di predetto Comune per una quota di piena proprietà pari a 9/30:**
 - Foglio 2 - Particella 203 - seminativo - sup. 00.22.90 - red. dom. € 1,30 - red. agr. € 2,37;
 - Foglio 5 - Particella 107 - pasc. cespug. - sup. 00.18.50 - red. dom. € 0,10 - red. agr. € 0,10;
- **Comune di Roccafluvione (AP), beni immobili identificati al Catasto Terreni di predetto Comune per una quota di piena proprietà pari a 36/180:**
 - Foglio 60 - Particella 13 - bosco ceduo - sup. 01.02.50 - red. dom. € 1,59 - red. agr. € 1,06.

La maggior parte dei i terreni sopra individuati è oggetto di un contratto di affitto a coltivatore registrato in data 11.05.2005 (antecedente la data di dichiarazione di fallimento) avente scadenza al 31.12.2040. Per i diritti sui beni immobili sopra individuati non è presente una perizia di stima e pertanto non è verificata né la conformità catastale né la conformità urbanistica. Il costo per la regolarizzazione di eventuali opere abusive e/o non conformi, qualora ritenute sanabili a seguito delle determinazioni dei Responsabili dei procedimenti presso gli Uffici Pubblici a ciò deputati, a cui l'acquirente dovrà presentare apposita richiesta entro 120 giorni dal trasferimento dei beni immobili, sarà a carico dell'acquirente. Gli immobili risultano sprovvisti di attestazione energetica.

L'offerta migliorativa non dovrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato,

pari ad € 8.000,00 (ottomila/00);

la stessa dovrà pervenire in busta chiusa presso lo studio del Curatore Fallimentare

dalle ore 9:00 alle ore 12:00 del 21 ottobre 2024

e dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Fall. Reg. Fall. nr. 31/2015" di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

In presenza di più offerte, si procederà, presso lo studio dei Curatore Fallimentare, in data

23 ottobre 2024, alle ore 09:00

ad una gara tra tutti gli offerenti (che si intendono fin da ora convocati) sulla base dell'offerta più alta pervenuta, con rialzi minimi del 10%.

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 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.

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.

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 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 Fallimentare.

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

CAUZIONE E FONDO SPESE

Gli interessati dovranno depositare l'offerta presso lo studio del Curatore Fallimentare sito in Castel di Lama (AP) - Contrada Cerreto nr. 1, in una busta chiusa sigillata, recante all'esterno l'indicazione "TRIB. ASCOLI PICENO - PROC. FALL. N. 31/2015" 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 trovano i diritti sui beni immobili in oggetto, di trovarli di proprio gradimento, di conoscere ed accettare tutte le modalità e condizioni di vendita contenute nell'invito a presentare offerte migliorative";
- b) dati anagrafici completi della persona fisica che intende partecipare, il codice fiscale/partita iva, il regime patrimoniale ex lege n. 151/75 (in caso di comunione legale, qualora il coniuge 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.) 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 non antecedente 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 su indicato e dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Fall. Reg. Fall. nr. 31/2015" nella misura del 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;
- e) la volontà di partecipare alla gara e di aver preso piena conoscenza delle condizioni e caratteristiche di fatto e diritto dei diritti sui beni immobili, di trovarli 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 del Curatore da qualsivoglia responsabilità a riguardo;
- f) di essere a conoscenza che non sono ammissibili offerte condizionate;
- g) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali in relazione alle esigenze contrattuali ed ai conseguenti adempimenti degli obblighi legali e fiscali.

L'offerente può partecipare personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), munito di procura speciale con data antecedente all'asta. Qualora un avvocato partecipi per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 C.p.c., nella domanda di partecipazione deve essere specificato che l'avvocato non partecipa in proprio, ma per persona da nominare. Se l'avvocato, che ha presentato l'offerta per persona da nominare, risultasse aggiudicatario deve dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione e mediante atto scritto "il nome della persona fisica o giuridica, società o ente, per la quale ha fatto l'offerta" e depositare la procura speciale. La riserva può essere sciolta e verbalizzata anche in sede di aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Le buste verranno aperte il giorno **23 ottobre 2024 alle ore 09:00**, e si procederà subito ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., tra gli offerenti.

Le offerte in aumento verranno considerate efficaci se formulate nel termine di un minuto dall'apertura della gara e/o dall'offerta immediatamente precedente.

Nel caso di mancanza di offerenti in aumento, il lotto sarà aggiudicato all'unico offerente.

Dell'aggiudicazione verrà redatto verbale di definitiva aggiudicazione.

ATTO DI TRASFERIMENTO

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 "Proc. Fall. Reg. Fall. nr. 31/2015", 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.

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'articolo 108 legge fallimentare.

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.

PUBBLICITA' ED ACCESSO

Gli immobili sono visitabili previo appuntamento con il Curatore Fallimentare con studio in Castel di Lama, Contrada Cerreto n. 1, tel.0736/814888, recapito mail patrizia_neroni@libero.it

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 costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

I dati forniti verranno esclusivamente utilizzati ai fini del presente procedimento.

Castel di Lama, 08 agosto 2024

Il Curatore Fallimentare

