

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedura fallimentare n. 1/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Sirianni

Curatore: Dott.ssa Giulia Liboni

Delegato alla vendita: Avv. Paolo Serra

\* \* \*

## INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

### MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Il Curatore del fallimento n. 1/2016 e il delegato alla vendita

preMESSO che

- è pervenuta proposta irrevocabile di acquisto, con prezzo offerto di € 95.000,00, relativamente al Lotto 1 della sovracitata procedura, come di seguito descritto;
- i suddetti beni sono analiticamente descritti nell'elaborato peritale redatto dal C.T.U. nominato dalla procedura e agli atti della stessa;
- Il delegato provvederà alla pubblicazione per almeno 30 giorni sui siti internet secondo le convenzioni in essere presso il Tribunale di Ascoli Piceno ([www.fallimentiascoli.com](http://www.fallimentiascoli.com) - [www.ecocommerciale.it](http://www.ecocommerciale.it)) nonché sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del presente invito a presentare offerte migliorative per l'acquisto di beni immobili, depurato da ogni riferimento personale, affinché anche altri soggetti potenzialmente interessati possano proporre offerte migliorative,

### DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

*Diritti di piena proprietà di terreno di natura agricola con fabbricati ex rurali e una pista da motocross siti nel Comune di Ripatransone (AP), Contrada Camuso di San Savino.*

*Il Lotto è censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio di mappa n. 70 con le particelle 360 (ente urbano), 152, 154, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 166, 167, 204, 205, 377, 378, 380, 382 e al Catasto Fabbricati al Fg. 70 con la particella 360 sub. 3, cat. D/10, Rendita Catastale € 4.444,02.*

IL CTU rileva che il terreno ha una consistenza complessiva di mq 200.810 di cui mq 74.500 sfruttati per il campo da motocross, mq 4.990 per l'aia residua dei fabbricati e il resto distribuito tra Seminativo Arborato, Pascolo Cespugliato e Incolto Produttivo.

Le porzioni di fabbricato che possono essere ritenute regolari sviluppano circa mq 340,50 commerciali. Parte dei fabbricati sono interamente abusivi e suscettibili di demolizione con la conseguente necessità di procedere a una nuova denuncia catastale. I fabbricati da demolire coprono una superficie di mq 730,00 per un volume di circa mc 2.140,00. Le costruzioni coprono mq 615,00 circa e le tettoie mq 115,00. -

Il CTU riferisce, altresì, che i due fabbricati ex rurali sono di costruzione ante 1967. Non si rileva l'esistenza di alcuna pratica edilizia relativa alla costruzione e/o ristrutturazione dei fabbricati ex rurali esistenti sulla particella 360.

Altri fabbricati sono stati costruiti in periodo successivo, non definibile.

Il campo da motocross è stato realizzato nel 1992, con concessione di Costruzione n. 17/1992 del 4 febbraio 1992, sono stati autorizzati i "lavori di recinzione pista motocross e piccoli movimenti di terra in c.da Camuso".

A seguito di richiesta avanzata dalla Procura della Repubblica, il Comune ha risposto con relazione prot. 2546 del 10 aprile 1992 rilevando la regolarità dell'opera.

A seguire, con attestazione del 25 luglio 1992, il Sindaco rileva che i lavori di cui alla Concessione 17/92 non sono stati eseguiti nella totalità e, a margine dell'attestazione, l'Ufficio Tecnico Comunale attesta che i lavori sono conformi a quanto autorizzato con C.E. 17/92.

Si evidenzia che per il campo da motocross sono state poi rilasciate le licenze di gestione nel 2019 e nel 2020.

Fatta esclusione del fabbricato principale, del pollaio e, salvo conferma da parte dell'Ufficio Tecnico, anche della piccola costruzione a tre piani, tutti gli altri fabbricati e tettoie sono **DIFFORMI** perché realizzati in assenza di titolo edilizio.

La regolarizzazione è conseguibile mediante la demolizione delle parti abusive.

Il costo di conformità costituito dal costo di demolizione è già stato decurtato dal prezzo di stima effettuato dal CTU delle porzioni regolari e sulla base dei volumi, natura e tipologia delle opere di demolizione e ripristino, oneri tecnici e sanzioni, è stato stimato in € 90.000,00 ed è a carico dell'aggiudicatario.

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Ripatransone, adeguato al PPAR, individua l'intera proprietà in Zona Agricola. L'area in cui è situato il campo di motocross, è perimetrata a delimitare la Zona CM (Campo motocross).

Nella Variante Generale, si replica la destinazione agricola per tutta l'area mentre per la zona che individua il campo di motocross, si individua la Zona E SS.01 dove: *"Sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e adeguamento funzionale dell'area secondo le specifiche normative di settore. Non sono ammessi ampliamenti. L'area deve essere perimetrata per almeno il 70 % con filari di alberi ad altro fusto posti ogni 8 m e siepe compatta di almeno 1,50 m di h. Eventuali movimenti di terra devono essere autorizzati e devono garantire la corretta regimentazione delle acque"*.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ripatransone il 22/08/2023 attesta che:

- *l'area di cui al Fg 70 particelle 360,152,154,161,204 e 380 ricade in "Zona Agricola" art. 6 NTA del PRG;*
- *l'area di cui al Fg 70 particella 158 ricade in "Campo Motocross";*
- *l'area di cui al Fg 70 particelle 159,160,162,163,166,167,205,377,378 e 382 ricade parte in Zona Agricola art. 6 NTA del PRG e parte in "Campo Motocross";*

Nessun contratto di affitto risulta opponibile alla Curatela sia con riferimento ai fabbricati ex rurali che al campo da motocross.

La procedura fallimentare n. 1/16, in data 19/01/2024, ha concesso in locazione commerciale ad uso transitorio l'appezzamento di terreno adibito a pista di motocross, individuato al Fg. 70 particelle 158-159-160-162-163-166-167-205-377 e 378 porzione. La locazione ha avuto inizio il 01/01/2024 e termina al 31/12/2024, senza rinnovo automatico.

Il CTU riferisce, infine, che i fabbricati ex rurali sono in possesso di soggetti senza titolo e i terreni agricoli sono in apparente stato di abbandono.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, redatta dal Geom. Angelo Crescenzi, del 16/01/2023 alla quale ci si riporta integralmente.

La perizia depositata agli atti della procedura è a disposizione per la consultazione presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ascoli Piceno, nonché presso il Curatore, dr.ssa Giulia Liboni e il delegato alla vendita, avv. Paolo Serra.

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

- 1) si precisa che il bene è occupato, come sopra meglio specificato;
- 2) la presentazione dell'offerta per il lotto presuppone la conoscenza degli atti depositati;

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

**LOTTO 1 offerta base € 95.000,00 (novantacinquemila/00).**

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. Angelo Crescenzi il 16/01/2023, 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 MIGLIORATIVE**

Le offerte di acquisto irrevocabili, in bollo, dovranno essere complete dei dati anagrafici e codice fiscale dell'offerente; 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 18/11/2024** 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.1/2016”*.

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. 1/2016 - 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, previo riscontro della loro integrità, verranno aperte dal Delegato alla presenza degli aventi titolo il giorno **19/11/2024**, alle ore 16:00, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Serafino Orlini n. 1.

Nel caso in cui non pervengano offerte valide, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente. Nel caso in cui pervengano una o più offerte valide verrà indetta tra gli stessi e l'originario offerente 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:

<b>LOTTO</b>	<b>RILANCIO</b>
Lotto 1	€ 3.000

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'originario 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.

All'aggiudicatario perverrà, tramite raccomandata A/R e/o raccomandata a mano e/o PEC e/o FAX, notizia dell'aggiudicazione definitiva e pertanto dovrà versare alla procedura, tramite assegno circolare o bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura il residuo del prezzo improrogabilmente entro e non oltre 90 giorni dalla ricezione della notizia di aggiudicazione definitiva, pena la perdita della cauzione. Riscosso interamente il prezzo da parte della procedura, l'aggiudicatario verrà invitato, mediante raccomandata A/R e/o raccomandata a mano 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.

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.

**INFORMAZIONI PER L'AVVISO DI GARA**

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736/45801 – fax: 0736/45801 – mail: paoloavvserra@gmail.com) o presso il Curatore Dr.ssa Giulia Liboni, con studio in Grottammare (AP), Via Ischia n. 159 (mail: [giulia@studioliboni.it](mailto:giulia@studioliboni.it) - tel.: 0735/594723), anche per prenotare la visita dell'immobile. Ulteriori informazioni possono essere reperite presso la Cancelleria Fallimentare, Piazza Orlini 1, Ascoli Piceno (tel. 0736 271215).

Ascoli Piceno, li 08/10/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Paolo Serra



IL CURATORE

Dr.ssa Giulia Liboni

