

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 03/2023

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE PER LA VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILE

I Curatori della liquidazione giudiziale in epigrafe, premesso che la procedura ha ricevuto un'offerta irrevocabile per l'acquisto del bene infra descritto al prezzo di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00), in conformità al programma di liquidazione, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, Dott. Riccardo Ionta, dell'11 ottobre 2024, ed in base alle disposizioni ivi riportate, provvedono alla pubblicazione del presente avviso, affinché anche altri soggetti potenzialmente interessati possano proporre offerte migliorative.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO - Diritti di Piena Proprietà per la quota dell'intero di un capannone con palazzina uffici sito nel Comune di Monteprandone (AP), Zona Artigianale, Via del Terziario n. 16.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 28 con la P.lla 299.

IL Fabbricato industriale è costituito da due corpi di fabbrica collegati internamente.

Il corpo di fabbrica a Est che si eleva per due piani fuori terra è realizzato in gran parte in elementi prefabbricati e i piani sono connessi da scala interna. Il piano terra si compone di ingresso, servizi igienici con antibagno e spogliatoi divisi per sesso, centrale termica, locale con pista da bowling dimostrativa e magazzino. Il piano primo ospita gli uffici direzionali della struttura, una sala conferenze e un bagno.

Il corpo di fabbrica a Ovest che si eleva a un solo piano fuori terra, ha copertura realizzata a travi e tegoli in c.a. prefabbricato e si compone di due locali adibiti a deposito merci.

Il capannone ha una superficie di mq 714,40 con altezza ml 4,70 ma con il limite di ml 3,40 in corrispondenza delle travi; la palazzina uffici, si sviluppa al piano terra con mq 317,75 di uffici, magazzino e sala esposizione oltre ai servizi; al primo piano, la stessa superficie di mq 317,00 per uffici e appartamento (oggi utilizzato a uffici) con servizi.

La corte esterna residua esclusiva è di mq 2.087,85 e consente la realizzazione di un'ulteriore struttura con copertura massima di mq 839,80.

La struttura ha infissi esterni in alluminio con vetrocamera e di inferriate di protezione a piano terra; pavimenti in ceramica monocottura per tutti gli ambienti eccetto il laboratorio con pavimentazione industriale. I due corpi di fabbrica hanno accesso indipendente all'interno di corte comune alla quale si accede da cancello pedonale e carrabile.

Gli impianti civili esistenti sono quello elettrico mono e trifase, riscaldamento nella palazzina uffici e antifurto. L'immobile non è locato ed è libero tranne che per la giacenza di beni mobili e magazzino da realizzare nell'ambito della procedura.

L'immobile è stato edificato nell'anno 1997 in base ai seguenti atti autorizzativi di costruzione:

Concessione edilizia n. 74/94 prot. 4696 del 22/08/1994

C.E. in variante (in corso d'opera) n. 44/96 prot. 4779 del 22/09/1996.

Non esistono servitù né gravami non cancellabili.

La situazione edilizia è DIFFORME art. 34 DPR 380/2001, limitatamente alle modifiche interne dei piani terra e primo.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia del CTU, geom. Angelo Crescenzi del 27/11/2023, depositata agli atti della procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il complesso dei beni ceduti non comprende altri beni, diritti e rapporti giuridici all'infuori di quelli sopra specificamente indicati.

L'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione della perizia di stima sopra indicata e di essere edotto, anche ai sensi del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005, che la procedura cede l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e pertanto nessuna responsabilità potrà essere addebitata alla Curatela a causa dello stato dei predetti beni, così anche non potranno essere richieste riduzioni di prezzo per la stessa ragione.

L'offerente si impegna inoltre a manlevare sin da ora la Curatela del fallimento della Società cedente, nonché la procedura da ogni onere e/o responsabilità diretta ovvero solidale di natura contrattuale, extracontrattuale verso terzi, giuridica e fiscale connessa alla proprietà dell'immobile di cui sopra.

MODALITÀ DELLA VENDITA

La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza della perizia del CTU, delle precisazioni e del successivo aggiornamento, sopra indicati.

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.

Gli immobili 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 possedute, nulla escluso ed eccettuato, come meglio descritto nella perizia di stima del CTU.

Eventuali opere abusive sanabili, non conformità catastale, mancanza dell'attestato di prestazione energetica, così come eventuali adeguamenti dei beni a tutte le normative di prevenzione, sicurezza, tutela ecologica ed ambientale, smaltimento rifiuti e, in generale, alle normative vigenti, la bonifica e la riqualificazione dell'area, 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 al riguardo.

L'acquirente rinuncerà, con la stessa presentazione dell'offerta, a sollevare qualsiasi futura eccezione anche in deroga all'art. 1494 c.c.. La procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsiasi diritto di terzi.

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.

Il regime fiscale della vendita sarà determinato al momento del trasferimento nei limiti 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 di detti Curatori al riguardo.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE MIGLIORATIVE

Le offerte migliorative di acquisto 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 recente visura camerale dalla quale poter desumere lo stato della azienda, i dati del legale rappresentante/titolare ed i poteri conferiti.

Le offerte di acquisto irrevocabili dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio della Curatela sito in V.le M. Federici n. 75, Ascoli Piceno (in orario di ufficio, previo appuntamento telefonico al n. 0736-255159) entro le ore 11.00 del giorno 19 dicembre 2024.

All'esterno della busta dovrà essere esplicitamente indicata la dizione: "Offerta migliorativa per l'acquisto di immobile di proprietà della Liquidazione giudiziale n. 03/2023 - Lotto Unico". La domanda dovrà contenere, a pena di irricevibilità, l'indicazione del bene che si intende acquistare e l'espressa adesione alle condizioni di gara e di vendita, indicate dai Curatori nel presente avviso, nonché la conoscenza integrale della perizia redatta dal Geom. Angelo Crescenzi.

Unitamente all'istanza, ogni concorrente dovrà depositare un assegno circolare non trasferibile intestato al "Liquidazione giudiziale n. 03/2023 - Tribunale di Ascoli Piceno", pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo di vendita indicato di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00), a pena di esclusione dell'offerta.

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 entro il giorno ed orario sopra indicato.

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA EVENTUALE GARA

Alla presenza dei Curatori presso lo studio della Curatela già indicato e degli aventi titolo, il giorno 20 dicembre 2024 alle ore 09.00, previo riscontro dell'integrità delle buste, verrà effettuata l'apertura delle buste. Delle operazioni verrà redatto apposito verbale. In ipotesi di pluralità di offerenti verrà indetta tra gli stessi una gara con offerte in aumento pari al 3% dell'offerta più alta, partendo come base d'asta dalla più alta offerta ricevuta ed assegnando un tempo massimo di un minuto per il rilancio verbale. Ad ogni rilancio il prezzo offerto costituirà il nuovo prezzo base per i rilanci successivi. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a favore dell'ultimo offerente, allorché sia trascorso un minuto e non vi siano stati rilanci.

Tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita verrà depositata in Cancelleria fallimentare ed i Curatori provvederanno ad informare il Giudice Delegato.

L'atto pubblico di trasferimento dovrà essere effettuato entro 60 giorni dall'aggiudicazione presso studio notarile indicato dalla Curatela. Nella medesima circostanza dovrà essere versato il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, nelle mani dei Curatori a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a Tribunale di Ascoli Piceno, Liquidazione giudiziale n. 03/2023.

In caso di mancato versamento del saldo e degli oneri relativi al trasferimento della proprietà entro il giorno stabilito per l'atto pubblico, l'aggiudicatario inadempiente dovrà considerarsi decaduto dall'assegnazione con conseguente incameramento da parte della procedura della cauzione a titolo di penale, senza poter opporre alcuna eccezione al fine di evitare o ritardare in tutto o in parte il pagamento del prezzo.

L'immissione del possesso dei beni aggiudicati avverrà contestualmente all'atto di trasferimento della proprietà degli stessi. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative:

- al trasferimento degli immobili;
- al conseguente atto notarile comprensivo di tutte le tasse, imposte, oneri e spese;
- alla cancellazione di ogni formalità pregiudizievole.

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

SPESE E CANCELLAZIONI

I Curatori richiederanno al Giudice Delegato il provvedimento di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ove cancellabili) solo dopo l'integrale pagamento del prezzo e la stipula dell'atto di trasferimento, ai sensi dell'articolo 108 Legge fallimentare.

L'esistenza di eventuali formalità non cancellabili dovrà essere preventivamente verificata a cura dell'offerente.

INFORMAZIONI PER L'AVVISO DI GARA

Gli immobili sono visitabili previo contatto con i Curatori:

Dott. ARTURO TALIANI – via Avellino n. 12, Folignano (AP) - tel. 389.1550694

Dott.ssa TIZIANA ANGELINI – viale Marcello Federici n. 75, Ascoli Piceno – tel. 0736.255159

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 altresì 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, 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, nella successiva integrazione e negli altri documenti allegati al presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Il presente avviso di vendita depurato da ogni riferimento personologico a soggetti privati verrà pubblicato per almeno 30 giorni sul portale dei fallimenti, sul sito ecocommerciale.it, sul sito astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Gli interessati potranno rivolgersi ai Curatori Dott.ssa Tiziana Angelini e Dott. Arturo Taliani o presso la Cancelleria Fallimentare, Piazza Orlini n. 1, Ascoli Piceno (0736/271215).

Ascoli Piceno, 05 novembre 2024

I Curatori
Dott. ssa Tiziana Angelini
Dott. Arturo Taliani