

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Fallimento n. 39/2018 R. Fall.
Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Sirianni
Curatore fallimentare: Dott. Alberto Fanesi

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Alberto Fanesi, quale curatore fallimentare della procedura in epigrafe

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità *dell'asta on line*, ai sensi dell'art. 107L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobidreal.it).

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it

Asta n.25541.9

Lotto 9 - Magazzino a San Benedetto del Tronto (AP) - LOTTO 9

Magazzino a San Benedetto del Tronto (AP), Località Porto d'Ascoli, via Val Cimarra 13 - LOTTO 9

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al Foglio 30: Particella 966 – Sub 15 – Categoria D/8 – R.C. € 2.685,58

Il magazzino in oggetto è sito al piano interrato di un edificio di maggiore consistenza. L'accesso si ha dalla rampa carrabile posta con ingresso direttamente sulla pubblica via.

Internamente è un unico grande locale lasciato al grezzo, con il solo impianto elettrico realizzato non utilizzabile come deposito in quanto privo di impianto antincendio e uscite di sicurezza.

Si prega di notare la presenza di irregolarità urbanistiche e catastali indicate in perizia.

PREZZO BASE: € 174.872,10 (euro centosettantaquattromilaottocentottantadue,10) oltre oneri di legge se dovuti.

CAUZIONE: € 17.488,00

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

Asta n.25541.10

Lotto 10 - Ufficio a San Benedetto del Tronto (AP) - LOTTO 10

Ufficio a San Benedetto del Tronto (AP), Località Porto d'Ascoli, via Val Cimarra 13 - LOTTO 10

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al Foglio 30: Particella 966 – Sub 22 – Categoria A/10 - Classe 3 - Consistenza 4,5 vani -R.C. € 1.696,56

L'ufficio in oggetto è sito al piano primo di un immobile di maggiore consistenza. L'accesso si ha dalla scala condominiale presente al piano terra.

Internamente è suddiviso in ingresso/sala attesa, bagno e tre locali adibiti ad ufficio.

L'immobile presenta tracce di infiltrazione d'umidità dovute a vecchie infiltrazioni che ad oggi risultano riparate.

Il riscaldamento ed il raffrescamento avvengono tramite split.

Si prega di notare la presenza di irregolarità urbanistiche indicate in perizia.

PREZZO BASE: € 53.244,64 (euro cinquantatremiladuecentoquarantaquattro,64) oltre oneri di legge se

dovuti.

CAUZIONE: € 5.325,00

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380 art. 46 (già L. 47/85 del 28 Febbraio 1985) si precisa che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari, oggetto di procedura fallimentare, è individuato con il Codice Fabbricati 8-449-012 nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Benedetto del Tronto ed è stato edificato dietro rilascio delle seguenti autorizzazioni comunali:

- Concessione di eseguire Attività Edilizia: n. 128/1996 del 25/01/1996 Pratica Edilizia n. C/686; e successivamente con le seguenti varianti:
- Concessione di eseguire Attività Edilizia: n. 145/1998 del 23-03-1998 Pratica Edilizia n. C-2896;
- D.I.A.E. prot. n. 62050 del 23/12/2002 alla quale il Comune, con nota n. 62050/2002 del 01/04/2003 ha ribadito che le unità uso ufficio sono da abbinare ai piani commerciali del piano terra, come tale l'acquisto è riservato ad una delle tre unità commerciali del piano terra.

Difficoltà riscontrate:

- Unità ufficio al piano primo: diversa distribuzione spazi interni: sanabili con SCIA A SANATORIA ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii. dietro pagamento di una sanzione pecuniaria da € 516 ad € 10.329, (di norma € 516) oltre spese tecniche per le pratiche urbanistiche visto che le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto;
- Superamento barriere architettoniche, presenza di vano ascensore ma mancanza di impianto;
- Ai sensi 19 del Decreto-legge 78/2010 art. 19 comma 14 si allega la planimetria catastali dell'unità oggetto di valutazione per vendita, (foglio 30particella 966 sub. 22) asseverando e dichiarando la piena rispondenza delle stesse a quanto esistente in sito, ma difforme a quanto rappresentato negli elaborati planimetrici allegati alle ultime autorizzazioni edilizie per difformità dei divisori interni, mancata installazione ascensore e realizzazione servizio igienico per persone portatrici di handicap, (L. 13/86 e D.M. n. 236/1989).
- Unità piano interrato, (catastalmente D/8 urbanisticamente CANTINA, realmente magazzino-deposito al grezzo):
 - diversa distribuzione spazi interni: sanabili con SCIA A SANATORIA ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii. dietro pagamento di una sanzione pecuniaria da € 516 ad € 10.329, (di norma € 516);
 - Superamento barriere architettoniche, presenza di vano ascensore ma mancanza di impianto;
 - Mancanza di impianto antincendio ed uscite di sicurezza, quindi dotandolo di adeguato impianto antincendio, di impianto di aspirazione con ricambi d'aria, controsoffittatura e rivestimento pilastri con cartongesso REI 120, impianto semaforico sullo scivolo è possibile trasformarlo, eventualmente, in autorimessa. Nessuna attività commerciale è consentita se non abbinata, come deposito, a quelle esistenti al piano terra e comunque sempre adeguando la struttura alle norme del D.M. 03/08/2015 e ss. mm. e ii.
 - Difficoltà, rispetto al progetto approvato, con copertura della parte terminale dello scivolo da tamponare sul lato est dello stesso fino a raggiungere il muro sud in direzione est-ovest .

A seguito di integrazione di perizia del Perito Agrario Lucio Giancarli si fa presente quanto segue:

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di San Benedetto del Tronto, risulta che i precedenti edilizi relativi ai predetti immobili sono i seguenti

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 128 ANNO 1996 DEL 23 GENNAIO 1996 (PRATICA EDILIZIA N. C/686 DEL 1996)

Negli elaborati architettonici presentati, al piano primo risultavano i due uffici attualmente identificati con le particelle 966 sub. 21 e 966 sub. 22, precisando che erano relativi all'attività commerciale n. 1 ed all'attività commerciale n. 2, rappresentate dai locali sottostanti al piano terra

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 145 ANNO 1998 DEL 23 marzo 1998 (PRATICA EDILIZIA N. C/2896 DEL 1998) in variante alla concessione edilizia n. 128 del 1996

Negli elaborati architettonici presentati, al piano primo risultavano sempre i due uffici attualmente identificati con le particelle 966 sub. 21 e 966 sub. 22, precisando che erano relativi all'attività commerciale n. 1 ed all'attività commerciale n. 2, rappresentate dai locali sottostanti al piano terra

- D.I.A.E. N. 40540 DEL 10 SETTEMBRE 1999
- D.I.A.E. N. 62050 DEL 23 DICEMBRE 2002

In una nota del comune di San Benedetto del Tronto, inviata a mezzo lettera raccomandata alla ditta proprietaria ed al tecnico incaricato, relativamente a tale D.I.A.E., veniva, tra l'altro, precisato che " detta denuncia di inizio attività non può essere intesa come un frazionamento con aumento del numero di unità immobiliari, né può essere intesa come cambio di destinazione d'uso, rimanendo fermo che gli uffici costituiscono a tutti gli effetti gli uffici amministrativi delle attività commerciali sottostanti, come peraltro da Voi espressamente dichiarato nella tipologia d'intervento"

- Autorizzazione edilizia n. 45158/99 – C/5092 – 8.449.012 del 9-10-2002 per la realizzazione di recinzione di parte del lotto di pertinenza di un edificio sito in Via Piave, a condizione che il parcheggio non venga frazionato internamente con suddivisione tra il parcheggio ad uso pubblico ed il parcheggio ad uso privato.
- D.I.A.E. PROT. GEN. N. 0018899 DEL 18 aprile 2007

L'esperto perito agrario Lucio Giancarli ha fatto presente che dalla documentazione inviatagli dallo sportello unico dell'edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto, non risulta un atto di espressa costituzione di un vincolo pertinenziale, ma soltanto i riferimenti menzionati nella missiva del Comune di San Benedetto del Tronto sopra specificata ed i riferimenti indicati negli elaborati progettuali depositati.

Si precisa che i beni di cui sopra, sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Giuliano Caioni e dell'integrazione di stima a firma dell'esperto Perito Agrario Lucio Giancarli depositate in cancelleria e pubblicate sul sito www.gobidreal.it, che devono essere consultate per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

DURATA DELLA GARA

La vendita avrà durata di almeno sessanta giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il Giorno 16/01/2025 alle ore 16:00 e terminerà il giorno 21/03/2025 alle ore 16:00, salvo extra time.

MODALITA' DELLA VENDITA - FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito www.gobidreal.it utilizzando la seguente modalità:

Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi "procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d'asta", così come specificato di seguito).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita, l'utente dovrà iscriversi al sito www.gobidreal.it, inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta, accettandone termini e condizioni.

I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l'aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l'immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione del Curatore.

L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito.

L'utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo gobidreal@pec.it

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione "i Miei Documenti" o tramite invio all'indirizzo gobidreal@pec.it

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito)

- Copia del codice fiscale
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A. (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta)
- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri

- Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana
- Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante. Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line su www.gobidreal.it – e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo:

- avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopracitata.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'utente abilitato sulla piattaforma www.gobidreal.it, secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107 comma 4° L.F., si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

In caso di mancato ricevimento di offerte irrevocabili di acquisto, il lotto tornerà di nuovo in vendita.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità e le

tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire con assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura da consegnare al momento della stipula dell'atto di compravendita.

Contestualmente l'aggiudicatario dovrà versare le somme (oneri fiscali e non, imposte di legge) in e/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita.

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento di proprietà avverrà entro 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria con stipula di atto pubblico di compravendita mediante Notaio designato dalla Curatela solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium.

Successivamente il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le formalità gravanti sul bene se cancellabili.

Tutte le spese relative alla cancellazione dei gravami nonché qualsiasi altro onere saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di cauzione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura della procedura.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali incluse quelle necessarie al rilascio dell'APE.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte acquirente è tenuta a versarla all'atto di compravendita.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

I beni sono sprovvisti di APE che sarà rilasciato a cura e spese della parte acquirente.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), oltre IVA, da calcolarsi sul prezzo

di aggiudicazione in base agli scaglioni progressivi di seguito riportati e secondo le modalità stabilite nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito www.gobidreal.it

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI			
Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	4,5%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	4%
Da - a	€ 500.001,00	€ 1.000.000,00	3,5%
Oltre	€ 1.000.000,00		3%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni. Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicata almeno 45 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.gobidreal.it.
- affissione presso l'immobile di un avviso, "vendesi", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita.

Prima del completamento delle operazioni di vendita il curatore provvederà a dare notizia a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02.86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore,
- pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.it.

Castel di Lama, lì 09.01.2025

Il Curatore Fallimentare

Dott. Alberto Fanesi



