

NOTAIO FRANCESCA FILAURI
Via Giuseppe Mazzini, 251
63100 – Ascoli Piceno (AP)

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' ANALOGICA IN BUSTA CHIUSA
Procedura fallimentare n. 17/2022 R.F.

Il Curatore fallimentare Rag. Anna Rita Forti

AVVISA

che nella procedura fallimentare n. 17/2022 R.F., per il tramite del **Notaio Francesca Filauri**, ha disposto la vendita che si terrà il **giorno 19 marzo 2025 ore 12:00** presso il suo studio corrente in Ascoli Piceno (AP), alla Via Giuseppe Mazzini, 251 (telefono: 0736 263300 email: ffilauri@notariato.it), degli immobili di seguito meglio specificati:

Lotto UNO

Diritti pari alla piena proprietà di un locale magazzino ubicato al piano primo sottostrada e di un fabbricato industriale attualmente in stato di abbandono. L'immobile è censito al C.F. del Comune di Acquaviva Picena (AP), Via E. Fermi n. 8, al foglio 6, part. 399, sub 15, Cat. C/2, classe 1, consistenza 41 mq, sup. catastale 45 mq., rendita € 59,29. Il bene ha un unico accesso (non carrabile) dalla corte comune. Presenta una superficie lorda di mq 60,00, è interamente pavimentato, con pareti intonacate e tinteggiate ed è dotato di impianto elettrico e di impianto idraulico. Il fabbricato di cui fa parte il locale magazzino è stato edificati in virtù dei seguenti titoli edilizi: concessione edilizia prot. 21 del 26.02.1980 n. 19; concessione in variante prot. 2698 del 17.07.1980 n. 66; concessione in variante prot. 1446 del 10.04.1981 n. 17; concessione in variante prot. 5212 del 23.12.1982 n. 79; C.E. prot. 1013 del 02.05.1985 n. 47; concessione in variante prot. 4224 del 14.09.1987 n. 73. Il fabbricato è stato dichiarato agibile dal Comune di Acquaviva Picena il 28.12.1981. Il locale magazzino è difforme dagli elaborati grafici allegati al progetto autorizzato e alla planimetria catastale a causa di modifiche alla distribuzione interna e di due aperture di piccole dimensioni sul prospetto nord. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono indicati nella perizia redatta dall'esperto estimatore alla quale si rimanda.

Prezzo proposto a base d'asta: € 10.350,00;

Cauzione: 20% del prezzo proposto a base d'asta;

Rilancio Minimo: € 1.000,00;

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00=, dell'offerta più alta e dovranno essere effettuati entro tre minuti dal momento indicato dal professionista.

Lotto DUE

Bene 1: Diritti pari alla piena proprietà di due unità immobiliari a destinazione residenziale e corte comune di pertinenza facenti parte di un unico corpo di fabbrica composto da due piani fuori terra. I beni sono censiti al C.F. del Comune di Arquata del Tronto (AP), Frazione Vezzano n. 58, al foglio 30, part. 320, sub 2, Cat. A/4, classe 2, consistenza 3 vani, sup. catastale 75 mq., rendita € 49,58 e al foglio 30, part. 320, sub 3, Cat. A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 80 mq., rendita € 57,84. Sono beni comuni non censibili ai subalterni 2 e 3 la corte esclusiva, il portico e il lastrico solare che sono individuati con il subalterno 1.

L'area sulla quale insistono i due immobili sopra descritti, compresa quella annessa scoperta di pertinenza, risulta censita al C.T. del Comune di Arquata del Tronto al Fg. 30, part. 320, quale ente urbano di mq 250. Il fabbricato è stato gravemente danneggiato dagli eventi sismici del 24.08.2016 ed è stato dichiarato inagibile con ordinanza n. 441 del 24.11.2018 emessa dal Comune di Arquata del Tronto. I danni sismici hanno compromesso la già precaria situazione statica del bene. Si precisa che l'intera frazione di Vezzano è soggetta a piano di ricostruzione con necessità di rifacimento dei sottoservizi (fognature, corrente elettrica, acqua, gas ecc...) per cui non è possibile quantificare le

NOTAIO FRANCESCA FILAURI
Via Giuseppe Mazzini, 251
63100 – Ascoli Piceno (AP)

relative tempistiche. L'immobile è stato edificato in data antecedente all'anno 1967 e, successivamente, è stato oggetto di lavori di manutenzione.

Per quanto concerne i titoli edilizi, il perito estimatore ha rilevato che causa della distruzione dell'archivio cartaceo dell'ufficio tecnico del Comune di Arquata del Tronto a seguito degli eventi sismici del 24.08.2016 e successivi, non è stato possibile reperire documenti riconducibili all'immobile in oggetto. Dagli archivi digitali risultano, tuttavia, i seguenti documenti: Concessione edilizia in sanatoria n. 34 del 24.04.2006 – Pratica 178/86 – Prot. n. 4436 del 30.08.1986 (sanatoria edilizia art. 31 L. 28.02.1985 n. 47 e art. 39 L. 23.12.1994 n. 724) – Oggetto “Ristrutturazione di edificio con modifica della destinazione d'uso ed una creazione di portico”. L'immobile attualmente è difforme rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in quanto è stata realizzata la chiusura del portico sul prospetto Nord-Ovest ed alcune modifiche alla distribuzione interna. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono indicati nella perizia redatta dall'esperto estimatore alla quale si rimanda.

Bene 2: Diritti pari alla piena proprietà di due appezzamenti di terreno censiti al C.T. del Comune di Arquata del Tronto (AP), Frazione Vezzano, al foglio 30, part. 318, qualità incolto produttivo, classe U, R.D. € 0,01, mq 110 e al foglio 30, part. 319, qualità seminativo, classe 03, R.D. € 0,43, mq 830. I terreni hanno destinazione agricola e sono situati nelle vicinanze del bene 1.

Prezzo proposto a base d'asta: € 22.923,00=;

Cauzione: 20% del prezzo proposto a base d'asta;

Rilancio Minimo: € 1.000,00;

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00=, dell'offerta più alta e dovranno essere effettuati entro tre minuti dal momento indicato dal professionista.

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 o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Il tutto come meglio descritto nella **CTU** a firma del **Geom. Domenico Andrea Ferretti** del 26.07.2023 con studio in Ascoli Piceno (AP) alla Frazione Mozzano n. 102 - cell: 340 9464684 – PEC: domenicoandrea.ferretti@geopec.it, da ritenersi integralmente richiamata ed alla quale ci si riporta per la più ampia descrizione dei beni e per ogni altra informazione. Il **Curatore del Fallimento** n. 17/2022 è la **Rag. Forti Anna Rita** (alla quale è possibile rivolgersi anche per visitare gli immobili), con studio in Ascoli Piceno (AP), Via dell'Aspo n. 44 (tel. 349.7280511 – e mail info@studioforti.org).

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita restano a carico dell'aggiudicatario. Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria, o davanti al Giudice Delegato si terranno presso lo studio del **Notaio Francesca Filauri**, sito in Ascoli Piceno (AP), alla Via Giuseppe Mazzini, 251.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

NOTAIO FRANCESCA FILAURI
Via Giuseppe Mazzini, 251
63100 – Ascoli Piceno (AP)

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 e la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza della perizia sopra indicata e successive integrazioni.

La vendita dei beni è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, **Geom. Domenico Andrea Ferretti** del 26.07.2023 con studio in Ascoli Piceno (AP) alla Frazione Mozzano n. 102 - cell: 340 9464684 – PEC: domenicoandrea.ferretti@geopec.it , che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta ed alla quale ci si riporta per la più ampia descrizione dei beni e per ogni altra informazione; 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) e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuale pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata in perizia dall'estimatore.

b) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo; oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

c) Ai sensi del DM 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs n. 192/2005 smi, l'offerente, dichiarandosi edotto dell'elaborato peritale dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione energetica relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza.

d) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero il minor termine indicato nell'offerta, il giudice delegato (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Curatore) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

e) Il regime fiscale della vendita sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni del curatore fallimentare 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 del detto curatore al riguardo.

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa, recante all'esterno l'indicazione "TRIB. ASCOLI PICENO - PROC. FALLIMENTARE N. 17/2022 – OFFERTA VENDITA SENZA INCANTO" entro e non oltre le ore 12:00 del giorno della vendita, presso lo studio del Notaio Francesca Filauri, con studio in Ascoli Piceno (AP), alla Via Giuseppe Mazzini, 251 - email: ffilauri@notariato.it).

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l'espressa dichiarazione che l'offerente dichiarandosi edotto dell'elaborato peritale dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla

NOTAIO FRANCESCA FILAURI
Via Giuseppe Mazzini, 251
63100 – Ascoli Piceno (AP)

conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta in busta chiusa all'interno dovrà contenere a pena di esclusione:

- a) il lotto per il quale si presenta l'offerta e dichiarazione attestante di voler partecipare alla gara e "di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto nel quale si trovano gli immobili in oggetto, di trovarli di proprio gradimento, di conoscere ed accettare tutte le modalità e condizioni di vendita contenute nel bando";
- b) i dati anagrafici completi della persona fisica che intende partecipare, il codice fiscale/partita iva, il regime patrimoniale ex lege n. 151/1975 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) la copia documento identità del sottoscrittore l'offerta, certificato iscrizione al Registro delle Imprese, certificato antimafia non antecedente di trenta giorni rispetto all'offerta;
- d) l'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 "TRIBUN AP FALLIMENTO n. 17/2022" nella misura del 20% (venti per cento) del prezzo offerto a titolo di cauzione e fondo spese;
- e) la volontà di partecipare alla gara e di aver preso piena conoscenza delle condizioni e caratteristiche di fatto e diritto degli immobili, di trovarli di proprio gradimento, con l'onere per l'offerente di prendere visione preventivamente della 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 fallimentari 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.
- h) l'indicazione dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al **20% del prezzo proposto a base d'asta**) che dovrà essere versata mediante assegno circolare, o postale vidimato non trasferibile, intestato a "**Tribunale di Ascoli Piceno – Fallimento n. 17/2022**" e inserito nella busta chiusa contenente l'offerta; i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta: l'omessa, insufficiente o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta; l'espressa dichiarazione ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'elaborato peritale e degli allegati di tali atti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica che quella attestante la conformità catastale manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Le buste verranno aperte sempre nel suddetto **giorno 19 marzo 2025 alle ore 12,15**, presso lo studio del Notaio Francesca Filauri e qualora venissero presentate più offerte, si procederà subito ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 cpc., tra gli offerenti.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00= dell'offerta più alta e verranno considerate efficaci se formulate nel termine di tre minuti dall'apertura della gara e/o dall'offerta immediatamente precedente.

Nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il lotto sarà aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se non comparso alla gara.

Dell'aggiudicazione verrà redatto verbale di definitiva aggiudicazione.

NOTAIO FRANCESCA FILAURI
Via Giuseppe Mazzini, 251
63100 – Ascoli Piceno (AP)
ATTO DI TRASFERIMENTO

L'atto di trasferimento degli immobili in oggetto sarà stipulato dal Notaio Francesca Filauri, con studio in Ascoli Piceno (AP), Corso Mazzini n. 251, entro tre mesi dalla data di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 107 l. fall., il curatore fallimentare potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto con cauzione.

Il curatore fallimentare darà comunicazione all'aggiudicatario nel domicilio dichiarato della data e dell'ora della stipula con un preavviso di almeno dieci giorni lavorativi.

Al momento del rogito, l'aggiudicatario dovrà versare a mezzo di assegno circolare non trasferibile, intestato a "TRIB AP FALLIMENTO n. 17/2022" il prezzo di aggiudicazione dedotta la somma prestata a titolo di cauzione pari al 20% (venti per cento).

L'immissione in possesso di quanto in oggetto avverrà contestualmente all'atto di trasferimento della proprietà degli immobili stessi, salvo quanto sopra specificato.

In caso di mancato versamento del saldo, l'aggiudicatario inadempiente sarà considerato decaduto dall'assegnazione con conseguente incameramento della cauzione e del fondo spese 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, 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 normative vigenti.

Eventuali opere abusive e pratiche per la conformità catastale saranno sanabili a cura e spese dell'acquirente.

PUBBLICITA' ED ACCESSO

Gli immobili in oggetto sono visitabili previo contatto con il curatore fallimentare: **Rag. FORTI ANNA RITA**, con studio in Via dell'Aspo n. 44, Ascoli Piceno, **tel. 349/7280511**.

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 Rag. Anna Rita Forti.

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia "portale delle vendite pubbliche" per il tramite della società astalegale.net Spa, siti specializzati, sul sito www.fallimentiascoli.com e trasmessa a tutti i creditori della procedura registrati sul portale FALLCO. Per informazioni è possibile contattare anche il Notaio Francesca Filauri, con studio in Ascoli Piceno (AP), Corso Mazzini n. 251, tel. 0736/263300, email ffilauri@notariato.it e il curatore fallimentare presso l'indirizzo ed il telefono sopra indicati.

Ascoli Piceno, il 8.01.2025

Il Curatore

Rag. Anna Rita Forti
