

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Liquidazione del patrimonio R.G. n. 8/2020
Giudice Designato: dott.ssa Francesca Sirianni
Liquidatore: dott.ssa Patrizia Neroni

*** **

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE LOTTO 1

*** **

La sottoscritta dott.ssa Patrizia Neroni con studio in Castel di Lama (AP), Contrada Cerreto n. 1,
Liquidatore della procedura in epigrafe,

AVVISA

di aver ricevuto una offerta irrevocabile di acquisto per l'importo di € 75.000,00 (settantacinquemila/00), oltre oneri di legge, per l'acquisto dei diritti di piena proprietà di un'unità abitativa individuata da due unità catastali in un fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale sita nel Comune di Spinetoli, Via Vittorio Emanuele II, civico 77. Il Lotto identificato quale **LOTTO 1** è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 9:

- particella 91, sub. 2, cat. A/2, classe 2, sup. cat. 153 mq (totale escluse aree scoperte 138 mq), rendita € 159,07;
- particella 92, sub. 3, cat. A/2, classe 2, sup. cat. 134 mq (totale escluse aree scoperte 133 mq), rendita € 74,37;

Consistenza: Residenziale al Piano terra mq 67,50 oltre mq 77,50 di cantine e mq 61,00 di corte esclusiva; Residenziale al piano primo mq 100,00 oltre mq 43,00 di terrazza; Residenziale al piano secondo mq 100,00; Soffitta grezza con altezza maggiore di ml 1,50 al piano terzo mq 22,00. Superficie commerciale totale mq 310,50.

La situazione catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 9, particella 91, sub 2 presenta difformità rispetto allo stato di fatto per via di due finestre lato Nord-Ovest ai piani primo e secondo che non sono rappresentate nella planimetria, inoltre, quella del soggiorno-cucina al primo piano non è una porta-finestra ma una finestra; infine, al piano secondo, non esiste il divisorio tra il vano scala e il disimpegno. La planimetria della particella 92 sub 3 risale al 1952 e lo stato di fatto si presenta con differenze interne e alle finestre che su tutti i livelli (PT-1° e 2°), evidenzia difformità da regolarizzare. Lo stato di fatto è perciò difforme limitatamente alle p.lle 91 sub 2 e 92sub 3. Riguardo il problema dell'intestazione e la proprietà non intera della p.lle 92 sub 3 che costituisce comunque un'unità integrata alla p.lle 91 sub 2 quindi economicamente indivisibile, se ne è tenuto conto in sede di determinazione del valore di mercato con la

MP

diminuzione del valore di mercato della quota imputata alla p.lla 93 sub 2 nella misura di 1/4 corrispondente alla quota che in realtà non è di proprietà.

La particella 91 sub 2 è da ritenere urbanisticamente difforme.

La tettoia con sovrastante terrazza è insanabile perciò da demolire.

Servitù: dall'interno del vano scala, esiste una porta che consente l'accesso al negozio adiacente sub. 3.

Le condizioni di manutenzione sono mediocri e le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione. Il lotto è occupato dal debitore.

Non si è rilevato l'esistenza di collaudo né di agibilità del fabbricato. Non si ha disponibilità delle certificazioni di conformità degli impianti privati. L'unità è sprovvista di APE.

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.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia di stima redatta dal geom. Angelo Crescenzi in data 05.07.2024, al cui contenuto integrale espressamente si rinvia.

L'offerta migliorativa per il LOTTO 1 non dovrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato,

pari ad € 75.000,00 (settantacinquemila/00);

la stessa dovrà pervenire in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore

dalle ore 9:00 alle ore 12:00 del 05 maggio 2025

e dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione del patrimonio R. G. n. 8/2020" di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

In presenza di più offerte, si procederà, presso lo studio del Liquidatore, in data

06 maggio 2025, alle ore 15:00

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 5%.

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 presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza della perizia.

MO

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 Liquidatore.

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 Liquidatore sito in Castel di Lama (AP) - Contrada Cerreto nr. 1, in una busta chiusa sigillata, recante all'esterno l'indicazione "LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 8/2020 - LOTTO 1." 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 dei beni, qualora il coniuge volesse effettuare l'acquisto a titolo personale dovrà altresì precisare nella domanda che i beni non cadranno 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;

MP

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 "Liquidazione del patrimonio R.G. n. 8/2020" 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 Liquidatore 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 **06 maggio 2025 alle ore 15:00**, 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 "Liquidazione del patrimonio R. G. n. 8/2020", 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 Liquidatore 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 dei beni 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 Liquidatore con studio in Castel di Lama, Contrada Cerreto n. 1, tel.0736/814888, recapito mail patrizia_neroni@libero.it, pec: liquidazionepatrimonio8.2020ascolipiceno@pec-composizionedecrisi.it.

Il presente invito a presentare offerte migliorative sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul Data Room del sito dei fallimenti di Ascoli Piceno, sull'Eco Commerciale, sui siti online 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, 19 febbraio 2025

Il Liquidatore

