

# **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO n. 9/14**

**AVVISO DI VENDITA**

**I LIQUIDATORI Dott.ssa. Alessandra FAZI e avv. Maria TROIANI**

## **AVVISANO**

Che, nella procedura di CONCORDATO PREVENTIVO con cessione dei beni n. 9/2014, hanno disposto la vendita senza incanto per tramite del **NOTAIO DONATELLA CALVELLI** di Ascoli Piceno nei giorni in appresso indicati alle **ore 12,15**, nello studio del suddetto notaio sito in Ascoli Piceno, V.le Indipendenza n. 42, dei seguenti beni:

### **LOTTO 1**

**Diritti di piena proprietà su immobile sito in Comune di Monteprandone (AP), contrada Colle Appeso e precisamente:**

- appezzamento di terreno ricadente in parte in zona “agricola con ambiti di tutela dei crinali, dei versanti e dei corsi d’acqua” ed in parte in zona agricola con ambito di tutela dei crinali”, della complessiva superficie catastale di are ottantanove e centiare dieci (a. 89.10), reddito dominicale complessivo euro 76,70, reddito agrario complessivo euro 56,04.

Detto immobile risulta distinto nel Catasto Terreni al foglio 1, come segue:

particella 387, a. 89.03 (si precisa che detta particella è divisa in porzione AA di a. 82.09 e AB di a. 6.94);

particella 388, ca. 7.

**Diritti di piena proprietà su immobili siti in Comune di Acquaviva Picena (AP), contrada Colle Appeso e precisamente:**

- immobile ad uso abitativo al piano primo con annessi locali ad uso stalla, fondaco e pollaio al piano terra, il tutto sicuramente non agibile nelle attuali condizioni

- locale ad uso rimessa al piano terra.

Detti immobili risultano distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 18, come segue:

particella 147 subalterno 2, Contrada Colle Appeso n. 10, piani T-1, categoria A/4, classe 3, vani 8,5, superficie catastale totale mq. 155, totale escluse aree scoperte mq. 155, R.C. euro 267, 78;

particella 147 subalterno 3, Contrada Colle Appeso n. 10, piano T, categoria C/6, classe 2, mq. 29, superficie catastale totale mq. 35, R.C. euro 49,42;

- appezzamento di terreno ricadente in “ZONE AGRICOLE” della complessiva superficie catastale di ettari sette, are trentatré e centiare dieci (Ha. 7.33.10), reddito dominicale complessivo euro 489,31, reddito agrario complessivo euro 408,09.

Detto immobile risulta distinto nel Catasto Terreni al foglio 18, come segue:

particella 10 di a. 21.20;

particella 11 di a. 43.00;

particella 68 di a. 99.50;

particella 69 di a. 19.40;

particella 6 di Ha 1.57.30;

particella 57 di a. 62.50;

particella 60 di Ha 2.36.40 (si precisa che detta particella è divisa in porzione AA di a. 46.08 e AB di Ha 1.90.32);

particella 61 di a. 30.80;

particella 66 di a. 37.90;

particella 71 di a. 25.10.

Si precisa che gli immobili facenti parte del lotto sono ubicati a cavallo dell’ipotetica linea di confine che divide il territorio dei Comuni di Monteprandone ed Acquaviva e che per i terreni sono stati rilasciati certificati di destinazione urbanistica dal Comune di Monteprandone in data 27 ottobre 2015 e dal Comune di Acquaviva in data 5 novembre 2015.

### **LOTTO 2**

**Diritti di piena proprietà su immobili siti in Comune di Controguerra (TE), strada provinciale Bonifica del Tronto a ridosso dell'uscita per Monsampolo – Controguerra della superstrada Ascoli Mare e precisamente:**

- locali ad uso abitativo al piano primo;
- locali ad uso fondaco e stalla al piano terra;
- locale ad uso rimessa al piano terra;

il tutto non agibile nelle attuali condizioni quindi da ristrutturare.

Detti immobili risultano distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 2, come segue:

particella 496 subalterno 4, strada provinciale 1 snc, piano 1, categoria A/4, classe 1, vani 8, superficie catastale totale mq. 144, totale escluse aree scoperte mq. 143, R.C. euro 177,66;

particella 496 subalterno 2, strada provinciale 1 snc, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 125, superficie catastale totale mq. 160, R.C. euro 116,20;

particella 496 subalterno 3, strada provinciale 1 snc, piano T, categoria C/6, classe 1, mq. 35, superficie catastale totale mq. 41, R.C. euro 32,54;

- appezzamento di terreno ricadente in parte nel “Comparto N12area di nuovo impianto urbano – art. 17 – C (privato e pubblico con comparto), in parte in zona articolo 20-D (industriale, artigianale, commerciale, direzionale di nuovo impianto)”, in parte in zona “Art. 30 – A (strade e parcheggi)”, in parte in zona “Art. 23-B (spazi pubblici attrezzati e parco per il gioco e per lo sport), in parte in zona “Art. 20 – H( fabbricati esistenti nelle zone produttive), in parte in zona “Art. 24-A (attrezzature ed impianti tecnologici” ed in parte in zona “21 – A.7 – zona agricola di rispetto dei corsi d’acqua etc. (Agricola –A) della complessiva superficie catastale di ettari quattro, are quarantasei e centiare settanta (Ha. 4.46.70), reddito dominicale complessivo euro 426,80, reddito agrario complessivo euro 310,74.

Detto immobile risulta distinto nel Catasto Terreni al foglio 2, come segue:

particella 327 di a. 24.15;

particella 390 a. 3.70 (si precisa che detta particella è divisa in porzione AA di a. 3.00 e AB di ca. 70);

particella 409 di Ha. 4.18.85.

Per i terreni in oggetto è stato rilasciato certificato di destinazione urbanistica dal Comune di Controguerra in data 30 ottobre 2015.

L’opera di costruzione di tutti i fabbricati urbani di cui ai lotti 1 e 2 è stata iniziata in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 e che nella fattispecie potrebbero ricorrere le condizioni di cui al combinato disposto dell'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'articolo 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Si precisa che per tutti gli immobili urbani di cui ai lotti 1 e 2 risulta accertata la conformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto ai sensi del D.L. 78/2010 e che gli stessi risultano sprovvisti di attestato di prestazione energetica e che non sono conformi alla normativa in materia di sicurezza degli impianti di cui al DM 37/2008, pertanto la relativa dotazione e regolarizzazione sarà per intero a cura e spese dei rispettivi aggiudicatari.

Sugli immobili di cui ai lotti 1 e 2 è stato istituito, ai sensi dell’articolo 2645-ter c.c., un vincolo irrevocabile di destinazione al soddisfacimento dei creditori della società di cui alla procedura in oggetto, con atto a rogito della dottoressa Flavia de Felice, Notaio in San Benedetto del Tronto, in data 1 ottobre 2014, rep. 25135/9113, trascritto in Ascoli Piceno il 7 ottobre 2014 al n. 4694 di formalità, a Teramo il 7 ottobre 2014 al n. 8889 di formalità, il tutto come risulta nelle perizie redatte dall’Architetto Francesco Tempestilli in data 16 giugno 2014 e Anna Passamonti in data 26 gennaio 2015 e successive integrazioni, depositate agli atti della procedura.

## **VENDITE SENZA INCANTO**

**LOTTO 1 - Prezzo base d’asta: Euro 340.170,00 del 28 novembre 2017**

**LOTTO 2 - Prezzo base d’asta: Euro 1.040.196,00 del 28 novembre 2017**

**LOTTO 1 - Prezzo base d’asta: Euro 289.145,00 del 16 gennaio 2018**

**LOTTO 2 - Prezzo base d’asta: Euro 844.167,00 del 16 gennaio 2018**

**LOTTO 1 - Prezzo base d’asta: Euro 245.773,00 del 14 marzo 2018**

**LOTTO 2 - Prezzo base d’asta: Euro 751.541,00 del 14 marzo 2018**

In caso di gara tra più offerenti, gli aumenti non potranno essere inferiori al 5% dell'offerta più alta. Nel caso di cui all'art. 569, comma 3, C.P.C.

## 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 e delle successive integrazioni sopra indicate. 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.

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 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.

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 (assoggettamento del bene ad IVA o ad IMPOSTA DI REGISTRO) sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei liquidatori 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 dei detti liquidatori al riguardo.

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

## CAUZIONE E FONDO SPESE

Gli interessati dovranno depositare le offerte **dalle ore 9,00 alle ore 12,00 dei giorni sopra indicati**, presso lo studio del Notaio dott.ssa Donatella Calvelli sito in Ascoli Piceno Viale Indipendenza n. 42, in unico plico sigillato, recante all'esterno l'indicazione "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 9/2014 - OFFERTA VENDITA SENZA INCANTO" ed all'interno 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 beni in oggetto, di trovarli di proprio gradimento, di conoscere ed accettare tutte le modalità e condizioni di vendita contenute nel bando";
- b) dati anagrafici completi della persona fisica che intende partecipare, il codice fiscale/partita iva, il regime patrimoniale ex lege n. 151/75 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 e certificato "antimafia" non antecedenti 30 giorni;
- 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 "CONCORDATO PREVENTIVO n 9/14" nella misura del 20% 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 del bene, di trovarlo di proprio gradimento, con l'onere per l'offerente di prenderne visione preventivamente, fatte salve mutazioni relative alla situazione catastale, con espressa esclusione di qualsivoglia garanzia, anche per eventuali vizi occulti, ed espresso esonero dei liquidatori da qualsivoglia responsabilità a riguardo;
- f) il lotto per il quale si propone la partecipazione;
- g) di essere a conoscenza che non sono ammissibili offerte condizionate;

h) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali in relazione alle esigenze contrattuali ed ai conseguenti adempimenti degli obblighi legali e fiscali.

## **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Le buste verranno aperte sempre nelle sopra indicate date già sin da ora stabilite in caso di assenza di offerte nelle indicate date, **alle ore 12,15**, presso il suddetto studio del Notaio dott.ssa Donatella Calvelli e qualora venissero presentate più offerte, si procederà subito ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., tra gli offerenti anche alla presenza dei liquidatori.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 5% dell'offerta più alta e verranno considerate efficaci se formulate nel termine di un minuto 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.

## **ATTO DI TRASFERIMENTO**

L'atto di trasferimento sarà stipulato dal Notaio dott.ssa Donatella Calvelli con studio in Ascoli Piceno, Viale indipendenza n. 42, entro tre mesi dalla aggiudicazione.

I liquidatori daranno 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 "CONCORDATO PREVENTIVO n. 9/2014" il prezzo di aggiudicazione dedotta la somma prestata 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 e del fondo spese a titolo di penale, salvo i maggiori danni.

## **SPESE E CANCELLAZIONI**

I liquidatori provvederanno 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 e 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 norme vigenti. Eventuali opere abusive saranno sanabili a cura e spese dell'acquirente.

## **PUBBLICITA' ED ACCESSO**

Gli immobili sono visitabili previo appuntamento con i liquidatori ai seguenti indirizzi:

- Dott.ssa. Alessandra FAZI, con studio in Ascoli Piceno, via dell'Aspo n. 1, 0736 348931

- Avv. Maria TROIANI, con studio in San Benedetto del Tronto, via L. Dari n. 45, 0735 588908

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, nella successiva integrazione 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 signor Fazi Alessandra.

La presente ordinanza sarà pubblicata mediante affissione all'albo di questo Tribunale, su manifesti murali nei Comuni di Controguerra, Montepandone, Acquaviva, Offida e San Benedetto del Tronto e pubblicata sul quotidiano "Il Resto del Carlino" e su siti specializzati.

Per informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dei suddetti liquidatori e del Notaio Dr.ssa Donatella Calvelli sito in V.le Indipendenza n. 42, Ascoli Piceno, tel. 0736 42422 dcalvelli.2@notariato.it, ovvero presso i liquidatori all'indirizzo sopra indicato.

Ascoli Piceno, li 18.09.2017

I Liquidatori  
Dott.ssa Alessandra FAZI  
Avv. Maria TROIANI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maria Troiani', with a stylized flourish at the beginning.