TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PROCEDURA FALLIMENTARE n. 47/1997

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista

CURATORE FALLIMENTARE dott.ssa Manuela Traini

nella Procedura Fallimentare N. 47/1997 la sottoscritta Dr.ssa **DONATELLA CALVELLI,** Notaio in Ascoli Piceno, delegata dal Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Sirianni, con ordinanza in data 2 novembre 2022 e successivi provvedimenti del 20 marzo 2023 e del 6 novembre 2023, al compimento delle operazioni di vendita e a tutti gli adempimenti successivi previsti dall'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **23/05/2024, alle ore 15,30** e segg., nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Ascoli Piceno, è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, dei seguenti beni:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO)

Intera piena proprietà delle porzioni immobiliari site in Comune di Ascoli Piceno, via Alfano Franco n. 14 e precisamente:

a) abitazione in villino sviluppantesi ai piani terra, primo e sottostrada primo e precisamente ambiente in stile rustico, lavatoio, ripostiglio, w.c. e fondaco al piano primo sottostrada, ingresso/soggiorno, cucina, bagno e anti-bagno, disimpegno, porticato/terrazza e loggia al piano terra, lavatoio con arredi e dotazioni da bagno, stireria, stenditoio, fondaco, ripostiglio e terrazza al piano primo (sottotetto), il tutto di catastali vani sei virgola cinque (vani 6,5);
b) locale ad uso garage al piano primo sotto strada di catastali mq. 32.

Dette porzioni immobiliari risultano distinte nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 67 come segue:
- particella 329 subalterno 2, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 138, escluse aree scoperte mq. 138, R.C. euro 755,32;
- particella 329 subalterno 3, piano S1, categoria C/6, classe 4, mq. 32, superficie catastale totale mq. 41, R.C. euro 77,68;

si precisa che il bene comune non censibile (corte e centrale termica) è contraddistinto con la particella 329 subalterno 1 del medesimo foglio 67.

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari sopra descritte è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 112, rilasciata dal Comune di Ascoli Piceno in data 6 dicembre 1993.
In data 8 marzo 1995 la suddetta concessione è stata volturata alla ditta fallita.
In sede di CTU integrativa il perito afferma che sui luoghi furono rilevati alcuni allestimenti residenziali/abitativi illegittimi nell'ambito del piano primo sottostrada e del piano sottotetto.
PROCEDURA DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il presente fabbricato può avvalersi del Condono edilizio disciplinato dalla Legge 326/2003. Tuttavia, per restituire all'immobile la completa regolarità urbanistica sono necessari anche interventi di ripristino dello stato preesistente, dal momento che alcune operazioni sono state realizzate in assenza o in difformità dei titoli abilitativi e pertanto ritenute abusive.
I costi riguardanti l'applicazione del Condono Edilizio e quelli concernenti le operazioni di ritorno al precedente stato legittimo del fabbricato, sono stimabili orientativamente in € 55.000,00 (nella CTU del 2019 si prevedevano importi di regolarizzazione urbanistica inferiori, ma un recente sopralluogo ha evidenziato ulteriori segni di degrado della struttura a causa della mancata manutenzione e, dunque, si rendono necessari aggiuntivi costi di sistemazione). Il quadro presuntivo dei costi sopra indicati si riferisce ad una regolarizzazione urbanistica integrale, per dare una corretta interpretazione di calcolo occorrerebbe conoscere la strategia di intervento di risanamento a cui l'aggiudicatario intende ricorrere.
Si precisa che nel provvedimento di delega il Giudice Delegato ha prescritto di inserire nel presente bando quanto segue:
"il piano sottotetto non può essere attualmente adibito ad uso abitativo e gli abusi presenti possono essere regolarizzati ma solo previa effettuazione – da parte dell'aggiudicatario che ne abbia interesse - di lavori di ripristino il cui costo è stimabile orientativamente in euro 55.000,00".
Inoltre, il fabbricato nel suo insieme è stato ruotato e spostato in fase di realizzazione rispetto alla sede di ingombro progettata.

Dal punto di vista catastale, la planimetria dell'abitazione in villino non era catastalmente conforme allo stato di fatto, ma tale discordanza è stata regolarizzata, mentre il garage è conforme.

Si fa presente che la Corte di Cassazione in data 26 febbraio 2018 - R.G. n. 1385/2012 - ha revocato l'atto di compravendita del Notaio Nazzareno Cappelli del 13 giugno 1997 (rep. n. 51348/11552), con il quale la ditta fallita aveva venduto le suddette porzioni immobiliari.

Gli immobili in oggetto risultano altresì sprovvisti di Attestato di prestazione energetica e quindi l'eventuale dotazione sarà a cura e spese della parte acquirente.

Si precisa, altresì, che l'eventuale mancata o errata indicazione di licenze, concessioni o altri provvedimenti urbanistici non darà luogo a nullità della vendita ai sensi dell'articolo 40, comma 4, legge n. 47/85.

Il tutto come risulta dalla perizia del CTU Geom. Roberto Piedicavi in data 2 agosto 2019 depositata telematicamente in pari data e successive integrazioni del 26 ottobre 2020 e del 18 ottobre 2022 depositata telematicamente il 19 ottobre 2022, alle quali ci si riferisce integralmente, pubblicate sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

La vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano (anche in relazione al T.U. n. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli gravanti su di essi. La vendita è a corpo e non a misura, con la conseguenza che 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 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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.
Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008, n. 37 e d. lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28/02/1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Curatore in data 25/03/2019 risulta che l'immobile era libero ma all'interno erano presenti degli oggetti in deposito.
Con successiva comunicazione del 20 giugno 2023 il Curatore fallimentare comunicava che, a seguito di interventi di sgombero, l'immobile risulta libero da persone e cose.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili).
Come previsto dalle condizioni generali della vendita, l'aggiudicatario è tenuto, oltre che al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e segg., si sarebbero dovute compiere in cancelleria si terranno presso la sede dell'Associazione Notarile sotto indicata.

Prezzo base: Euro 128.228,00
Con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore all'OFFERTA MINIMA qui di seguito indicata:
Offerta minima Euro 96.171,00
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara 3% (da calcolare sull'offerta più alta).

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pongono a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.
Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento è di giorni 90 dall'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come in appresso o bonifico bancario ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

parte ipotecaria del suo credito.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno antecedente la data dell'asta. Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate in via telematica, con le modalità di cui agli articoli 12 e ss del medesimo decreto o su supporto analogico mediante deposito di offerta cartacea con le modalità sotto indicate.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER PARTECIPAZIONE IN MODALITA' ANALOGICA IN BUSTA CHIUSA

Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa presso l'Associazione Notarile sotto indicata nei tre giorni antecedenti la data dell'asta dalle ore 9,30 e non oltre le ore 12,30.
Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 C.P.C., solo le generalità di chi presenta l'offerta, **il nome del notaio delegato,** la data della vendita.
L'offerta è **irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3 C.P.C.**
La domanda, contenente **le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento, ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e ogni altro elemento previsto dalla legge e dalla "Disciplina della vendita"allegato A della delega, di cui in appresso**, deve essere corredata dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a "TRIB. DI ASCOLI P. – R.G.F. N. 47/1997 - Notaio delegato Donatella Calvelli"

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER CHI INTENDE PARTECIPARE IN MODALITA' TELEMATICA

La domanda di partecipazione, le cui modalità di trasmissione e i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali della vendita" di cui in appresso, dovrà essere inviata al gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico S.r.l. attraverso il suo portale www.fallcoaste.it.
L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario, da effettuarsi **a pena di inammissibilità dell'offerta** almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, a favore di "Zucchetti Software Giuridico S.r.l. Cauzioni Aste" con IBAN IT 71X0306911884100000010203 specificando nella causale: "TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO – Vendita Fallimentare N. 47/1997 - Versamento Cauzione Notaio delegato Donatella Calvelli". Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Per entrambe le modalità di partecipazione

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.
La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni Generali della Vendita", stese in calce all'ordinanza di delega di cui costituisce l'allegato A, e sono consultabili unitamente a quest'ultima ed alla perizia, da intendersi qui come integralmente trascritte e riportate, sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, nonché sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

denominata “Portale delle Vendite Pubbliche”.

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso la sede dell’Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari - Piazza S. Orlini, 1- Ascoli Piceno (all’interno del Palazzo di Giustizia) o presso il curatore fallimentare Dott.ssa Manuela Traini, con studio in Spinetoli (AP), via Enrico Berlinguer n. 5 - tel. 347/1646955 - mail: manuelatraini67@gmail.com
Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, ai sensi dell’art. 570 c.p.c.

Ascoli Piceno, li 29/02/2024

Il Notaio
Dr.ssa Donatella Calvelli

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009