

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Procedura di composizione della crisi n. 983/2017 V.G.
Legge n. 3 del 27 gennaio 2012
Giudice Designato: dott.ssa Francesca Sirianni

ESTRATTO INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

I sottoscritti dott. Angelo Collina e dott.ssa Patrizia Neroni, entrambi con studio in Castel di Lama, Contrada Cerreto n. 1, Liquidatori della procedura in epigrafe,

AVVISANO

di aver ricevuto una offerta irrevocabile di acquisto per l'importo di € 1.250.000,00 per i beni identificati al Lotto 1) - Complesso immobiliare sito nei Comuni di Monteprandone (AP) e Acquaviva Picena (AP) e precisamente l'intera piena proprietà di:

a) complesso enologico sito in Comune di Monteprandone (AP), contrada Solagna Ragnola n. 26, sviluppantesi ai piani terra, primo e secondo con annessa corte esclusiva di pertinenza, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 19 subalterno 1, contrada Solagna Ragnola n. 26, piani T-1-2, categoria D/10, R.C. euro 14.522,00;

b) edificio a destinazione speciale "Chiesa Santa Maria delle Grazie" sito in Comune di Monteprandone (AP), contrada Solagna Ragnola n. 3, al piano terra, con annessa corte esclusiva di pertinenza, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 5, contrada Solagna Ragnola n. 26, piano T, categoria E/7, R.C. euro 1.083,15;

- appezzamenti di terreno ricadenti in parte in zona "aree agricole" ed in parte in "zone di rispetto" della complessiva superficie catastale di (Ha. 81.80.40). Detti immobili risultano distinti nel Catasto Terreni:

del Comune di Monteprandone (AP) come segue:

al foglio 3, particelle 64, 82, 45, 1, 3, 4, 21, 28, 37, 15, 16, 60, 67, 98, 99, 100, 110, 29, 26, 17, 95, 96, 62, 5, 6, 25, 53, 55, 56, 8, 27, 111, 113, 116, 117, 122, 123, 131, 132, 140, 142, 141, 30, 31, 71, 46, 65, 66, 39;

al foglio 2, particelle 24, 3, 4, 105, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 25, 26, 36, 37, 38, 41, 42, 110, 117, 120, 130, 18, 22, 27, 33, 35, 133, 134;

del Comune di Acquaviva Picena (AP) come segue:

al foglio 13, particelle 157, 176 e 177.

In relazione ai provvedimenti edilizi, le difformità riscontrate sugli immobili sopra descritti e la possibilità di regolarizzazione delle stesse, si rinvia alla perizia del Ctu Ing. Cinzia Felici dell'11 aprile 2011 e alla successiva integrazione del geom. Fulvio Paoletti del 12 marzo 2020.

Si precisa, altresì, che parte degli immobili siti in Comune di Monteprandone e precisamente i terreni distinti al foglio 2 con le particelle 18, 22, 25, 26, 27, 35, 38, 107, 120, 133, 135, 137, 140, 141 e al foglio 3 particelle 3, 17, 28, 29, 30, 45, 53, 55, 56, 65, 66, 71, 99, 122, al fine di preservare il valore dei terreni agricoli e delle coltivazioni in essi presenti, sono concessi annualmente in affitto agricolo in deroga, stipulato alla presenza delle associazioni di categoria, previa autorizzazione degli organi della procedura, allo scopo di garantire una corretta manutenzione degli stessi, con l'esplicita previsione di una clausola risolutiva automatica in caso di aggiudicazione dei terreni oggetto di contratto di affitto, con obbligo dell'affittuario di consegnare senza indugio i beni oggetto del presente contratto e riconoscendo all'affittuario il rimborso delle spese sostenute sino alla risoluzione dello stesso al netto degli eventuali frutti percepiti (ultimo contratto di affitto di terreni sottoscritto in data 14 marzo 2022, registrato in Ascoli Piceno il 16 marzo 2022 al n. 710 – serie 3T – scadenza contratto 31 ottobre 2022).

La procedura è stata investita da problematica relativa alla richiesta di servitù di passaggio relativamente alle particelle intercluse nel compendio immobiliare oggetto di vendita identificate al catasto terreni del Comune di Monteprandone (AP) Foglio 3 p.lle 61 e 81. La procedura, ritenendo ricorrere l'ipotesi di atto di simulazione di vendita, ha incaricato un legale per trovare una soluzione bonaria per la restituzione delle predette particelle e/o per incardinare il relativo procedimento giudiziario. Qualora le particelle vengano restituite alla procedura di liquidazione dei beni la presente

vendita comprenderà anche le particelle di cui sopra senza la necessità di riconoscimento di ulteriori somme, mentre nel caso in cui il proprietario non proceda alla restituzione delle stesse l'acquirente diventerà titolare esclusivo della causa di restituzione/simulazione che verrà incardinata con completa assunzione di tutti i diritti e gli oneri derivanti all'esito della stessa.

L'offerta migliorativa non dovrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, dovrà pervenire presso lo studio dei Liquidatori entro le ore 12:00 dell' 08.06.2022 e dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Sovr. R.G. nr. 983/2017" nella misura del 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

In presenza di più offerte, si procederà, presso lo studio dei Liquidatori, nel medesimo giorno sopra indicato, alle ore 12:15, 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 2%.

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.

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 sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dell'esperto professionista 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 professionisti.

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 del suddetto giorno presso lo studio degli scriventi Liquidatori sito in Castel di Lama (AP) – Contrada Cerreto nr. 1, in unico plico sigillato, recante all'esterno l'indicazione "TRIB. ASCOLI PICENO - PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO N. 983/2017" 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 non antecedente 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 assegni circolari non trasferibili intestato a "TRIB. ASCOLI PICENO - PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO N. 983/2017 V.G." 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 del bene, di trovarlo 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 professionista esperto 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.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Le buste verranno aperte sempre nella sopra indicata data già sin da ora stabilita alle ore 12,15, 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 professionisti. 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 sarà stipulato presso Notaio scelto dall'offerente entro tre mesi dalla aggiudicazione. Al momento del rogito, l'aggiudicatario dovrà versare a mezzo di assegno circolare non trasferibile, intestato a "TRIB.ASCOLI PICENO - PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO 983/2017 V.G" 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 professionisti provvederanno a richiedere al Giudice Designato 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 Dott. Angelo Collina e Dott.ssa Patrizia Neroni, entrambi con studio in Castel di Lama, Contrada Cerreto n. 1, tel.0736.814888, recapiti mail angelo.collina@tin.it - patrizia_neroni@libero.it.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul Data Room del sito dei fallimenti di Ascoli Piceno, sull'Eco Commerciale, sui siti on line gestiti dalla società Astalegale.net sul quotidiano "Il Resto del Carlino", come da convenzioni con il Tribunale di Ascoli Piceno, e mensile VVQ vigne, vini & qualità.

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. I titolari del trattamento sono i Liquidatori della procedura.

Per informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio dei Liquidatori.

Castel di Lama, 4 aprile 2022.

I Liquidatori