

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTARE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Concordato misto omologato n.27/2015 - SCATOLIFICIO DI BATTISTA SAS di DI BATTISTA GUERRINO(c.f. 02614770424).

Il sottoscritto Avv. Maria Laura Sommese, Liquidatore giudiziario del Concordato in epigrafe indicato, nel quadro delle iniziative finalizzate alla liquidazione dell'attivo, di cui al programma di liquidazione presentato in data 20/07/2017 ed autorizzato dai Commissari Giudiziali in pari data e dal Giudice Delegato Dott.ssa Maria Letizia Mantovani con provvedimento in data 15/11/2017, visti gli atti del concordato,

AVVISA

Che tramite procedura competitiva volta all'individuazione dell'acquirente e successivo atto pubblico di trasferimento di proprietà, dell'espletamento dei quali è stato incaricato il Notaio Dott. Pietro Ciarletta, con studio ad Osimo(AN) in Via San Gennaro n. 28 (Tel. 071.7132661 - Fax 071.714967) - **(e-mail: pciarletta@notariato.it)**, si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili:

OGGETTO.

Lotto unico denominato Lotto 3 dalla "Relazione di stima beni immobili con integrazione" redatta dal CTU Ing. Paolo Clementi in data 23.12.2015 e composto dai seguenti beni:

Bene N° 4 - Fabbricato ubicato a Monte San Vito (AN) - Via San Giovanni, 28. Tettoia per ricovero mezzi Comune di Monte San Vito Fg 16 part 97 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 97, Categoria D10. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/36).

Valore di stima del bene: € 738,83.

Bene N° 5 - Fabbricato ubicato a Monte San Vito (AN) - Via San Giovanni, 28. Casa di Abitazione rurale Comune di Monte San Vito Fg 16 part 101 sub 2, 3, 4 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 101, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 101, Sub.3, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/36).

Valore di stima del bene: € 8.390,56.

Bene N° 6 - Fabbricato ubicato a Monte San Vito (AN) - Via San Giovanni, 28. Complesso di manufatti per a servizio dell'attività agricola Comune di Monte San Vito Fg 16 part 101 sub 4 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 101, Sub. 4, Categoria D10. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/36)

Valore di stima del bene: € 649,03.

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Monte San Vito (AN) - Via San Giovanni, 28. Terreno facente parte della proprietà agricola Monte San Vito Fg 16 part 7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 7, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 7, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/36).

Valore di stima del bene: € 431,67

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Vito (AN) - Via San Giovanni, 28. Terreno facente parte della proprietà agricola Monte San Vito Fg 16 part 8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 8, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 8, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 8, Porz. AC, Qualità Frutteto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/36).

Valore di stima del bene: € 59,50.

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Vito (AN) - Via San Giovanni, 28. Terreno facente parte della proprietà agricola Monte San Vito Fg 16 part 10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 10, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/36).

Valore di stima del bene: € 122,64.

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Monte San Vito (AN) - Via San Giovanni, 28. Terreno facente parte della proprietà agricola Monte San Vito Fg 16 part 13 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 13, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/36).

Valore di stima del bene: € 4.356,32.

Bene N° 11 - Terreno ubicato a Monte San Vito (AN) - Via San Giovanni, 28. Terreno facente parte della proprietà agricola Monte San Vito Fg 16 part 102 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 102, Qualità Oliveto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/36).

Valore di stima del bene: € 2.261,62.

Bene N° 12 - Terreno ubicato a Monte San Vito (AN) - Via San Giovanni, 28. Terreno facente parte della proprietà agricola Monte San Vito Fg 16 part 104 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 104, Qualità Vigneto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/36).

Valore di stima del bene: € 3.011,25.

Rimandando per la sua completa descrizione alla perizia a firma dell'Ing. Paolo Clementi, consultabile presso la "data room" del "Portale dei Fallimenti di Ancona" all'indirizzo <http://www.fallimentiancona.com/> ovvero presso lo studio del Liquidatore ad Ancona in Via De Bosis n.3;

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

Sarà pertanto onere degli interessati verificare lo stato dei beni.

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi **per le quali ogni formalità inerente verrà cancellata a cura e spese dell'aggiudicatario, sulla base di provvedimento emesso dal giudice delegato, una volta verificato il saldo del prezzo.**

Per quanto non indicato nel presente bando, ivi compresa la situazione urbanistica e catastale si rinvia alla consulenza tecnica agli atti della procedura.

Degli eventuali abusi e/o delle difformità edilizie/urbanistiche/planimetriche descritti o comunque esistenti si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima come indicato dall'esperto stimatore, e sarà onere esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente di regolarizzare l'immobile.

Non è stata verificata la conformità degli impianti.

Per le eventuali difformità planimetriche si dà atto dell'inapplicabilità del comma 1 bis dell'art. 29 Legge 52/85 alla vendita fallimentare, essendo la fase della procedura competitiva che termina con la vendita, mera fase della procedura coattiva; per eventuali difformità inerenti la disciplina edilizia, si fa espresso rinvio all'articolo 46 quinto comma del DPR380/2001(*<<Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria>>*).

L'A.P.E. è in fase di elaborazione e sarà reso disponibile soltanto dopo l'aggiudicazione definitiva e prima della

stipula dell'atto di vendita.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita avanti il "notaio incaricato", ed a seguito del versamento, da parte dell'aggiudicatario, del prezzo, dell'importo dovuto per imposte, tasse, diritti, anche inerenti le attività di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, dei compensi notarili connessi all'attività svolta, senza alcuna possibilità di rivalse nei confronti della Procedura.

PREZZO E MODALITA' DELLA VENDITA.

Gli immobili verranno posti in vendita senza incanto.

L'espletamento della procedura competitiva avverrà in tre fasi successive (fase 1 - fase 2 - fase 3):

FASE 1. La prima fase consiste nell'esame delle offerte di acquisto al prezzo base di asta come da perizia di stima dell'Ing. Paolo Clementi agli atti della procedura.

Il prezzo a base d'asta per il lotto n.3 è di € 16.417,56 (euro sedicimilaquattrocentodiciassette/56) oltre IVA se dovuta ed oltre imposte conseguenti alla vendita.

FASE 2. La seconda fase è eventuale (vi si darà luogo solo nel caso in cui si constati l'assenza di offerte per la FASE 1, verrà effettuata 6 mesi dopo l'espletamento della FASE 1 e sarà così articolata: qualora per la fase 1 non pervengano offerte di acquisto per i lotti sopra indicati, si procederà all'esame delle offerte segrete di acquisto dei predetti lotti al **prezzo base d'asta decurtato del 10% (dieci per cento).**

FASE 3. La terza fase è eventuale (vi si darà luogo solo nel caso in cui si constati l'assenza di offerte per le due precedenti fasi, verrà effettuata 4 mesi dopo l'espletamento della FASE 2 e sarà così articolata: qualora per le fasi 1 e 2 non pervengano offerte di acquisto per i lotti sopra indicati, si procederà all'esame delle offerte segrete di acquisto dei predetti lotti al **prezzo base d'asta decurtato di un ulteriore 10% (dieci per cento) rispetto alla fase precedente.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI NELLA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del "Notaio Incaricato" Notaio Pietro Ciarletta sito in Osimo (AN), Via San Gennaro n. 28, il quale ne attesterà la ricezione, **entro il termine perentorio delle ore 12,00:**

- 1) del giorno 19 febbraio 2018 (FASE 1);

- 2) del giorno 10 settembre 2018 (FASE 2);
- 3) del giorno 10 dicembre 2018 (FASE 3);

La busta dovrà essere sigillata e presentare all'esterno, la dicitura: "CONCORDATO MISTO OMOLOGATO n.27/2015 - SCATOLIFICIO DI BATTISTA SAS di DI BATTISTA GUERRINO - OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO - FASE 1" nel caso di offerta al prezzo base d'asta, ovvero "CONCORDATO MISTO OMOLOGATO n.27/2015 - SCATOLIFICIO DI BATTISTA SAS di DI BATTISTA GUERRINO - OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO A VALORE DECURTATO - FASE 2" nel caso di offerta al prezzo base d'asta decurtato del 10% (dieci per cento), ovvero ancora "CONCORDATO MISTO OMOLOGATO n.27/2015 - SCATOLIFICIO DI BATTISTA SAS di DI BATTISTA GUERRINO - OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO A VALORE ULTERIORMENTE DECURTATO - FASE 3" nel caso di offerta al prezzo base d'asta decurtato dell'ulteriore 10% (dieci per cento) rispetto alla Fase precedente.

2) L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente e del soggetto cui andrà intestato l'immobile, se differente, nonché l'eventuale indirizzo di posta elettronica certificata. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato per la fase cui si riferisce.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente. Se l'offerente è una società dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

4) Nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "CONCORDATO MISTO OMOLOGATO n.27/2015 - SCATOLIFICIO DI BATTISTA SAS di DI BATTISTA GUERRINO" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

5) Nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a

"NOTAIO PIETRO CIARLETTA" per un importo pari al 5% del prezzo offerto, a titolo di acconto per spese notarili e imposte di trasferimento.

6) L'offerta segreta presentata è irrevocabile e vincolante.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI NELLA VENDITA DELLA FASE 1

7) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, a cominciare da quelle presentate per la prima fase.

L'apertura delle buste, l'aggiudicazione, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà in data 20 febbraio 2018 alle ORE 9,30 e ss. presso lo studio del Notaio Incaricato Dott. Pietro Ciarletta ad Osimo (AN) in Via San Gennaro n. 28 (Tel. 071.7132661 - Fax 071.714967).

8) Qualora per l'acquisito del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide dello stesso importo, ovvero di differenza tra le offerte di importo non maggiore di Euro 2.000,00 (euro duemila), si procederà a gara sulla base della offerta più alta; in caso di gara i rilanci minimi non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 (euro duemila); il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI NELLA VENDITA DELLA FASE 2

9) Le buste relative alla FASE 2 (offerte di prezzo decurtato del 10% rispetto al valore di stima) saranno aperte, alla presenza degli offerenti, alla successiva data dell'11 settembre 2018 sempre presso lo studio del Notaio incaricato alle ore 9,30 e solo nel caso in cui si constati l'assenza di offerte per la FASE 1;

10) Qualora per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide dello stesso importo, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; in caso di gara i rilanci minimi non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 (euro duemila); il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI NELLA VENDITA DELLA FASE 3

11) Le buste relative alla FASE 3 (offerte di prezzo ulteriormente decurtato del 10% rispetto alla fase precedente) saranno aperte, alla presenza degli offerenti, alla successiva data dell'11 dicembre 2018 sempre presso lo studio del Notaio incaricato alle ore 9,30

e solo nel caso in cui si constati l'assenza di offerte per la FASE 1 e la FASE 2;

12) Qualora per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide dello stesso importo, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; in caso di gara i rilanci minimi non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 (euro duemila); il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

REGOLE COMUNI ALLE FASI DELLA PROCEDURA.

13) Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente.

14) E' onere di ciascun offerente presenziare, in proprio o a mezzo di procuratore speciale munito di procura notarile, alle operazioni di apertura delle buste. In mancanza, non potrà procedersi ad aggiudicazione anche se in presenza di unico offerente.

15) Agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni saranno restituite immediatamente dopo lo svolgimento della gara. Le offerte sono, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti.

16) Il Liquidatore informerà degli esiti della procedura competitiva e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed i Commissari giudiziali, depositando in Cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 L.F., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 L.F.

17) Nel caso in cui pervengano offerte irrevocabili d'acquisto migliorative ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F. entro il termine di 20 giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria il Liquidatore potrà convocare l'aggiudicatario provvisorio ed il terzo offerente, davanti al Notaio incaricato, per la gara fra gli stessi e, nell'eventuale gara, l'offerta in aumento sarà di almeno Euro 2.000 (duemila). Per poter essere considerata valida, tale offerta migliorativa dovrà rispettare a sua volta i medesimi requisiti indicati ai superiori articoli 2,3,4,5,6.

18) Prima del completamento delle operazioni di vendita, sarà data notizia mediante notificazione da parte del Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegi, ai sensi dell'art. 107, comma 3, L.F.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

19) L'aggiudicatario dovrà versare entro 100 giorni dall'aggiudicazione l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata oltre I.V.A. se dovuta, mediante

assegni circolari non trasferibili intestati a "CONCORDATO MISTO OMOLOGATO n.27/2015 - SCATOLIFICIO DI BATTISTA SAS di DI BATTISTA GUERRINO".

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" dovrà dichiararlo mediante comunicazione scritta nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione o al momento dell'aggiudicazione stessa.

In caso di mancato versamento nel termine l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione in favore della Procedura.

20) L'atto pubblico di compravendita sarà rogato dal Notaio incaricato contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

21) Contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare gli eventuali maggiori oneri dovuti per il trasferimento, rispetto a quanto già corrisposto a titolo di spese per la partecipazione alla vendita, nel rispetto delle condizioni di vendita del presente disciplinare.

22) Contestualmente o successivamente all'aggiudicazione dei beni ed all'integrale versamento del prezzo, con apposito decreto del Giudice Delegato, verrà ordinata la cancellazione o la restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, anche in via preventiva ma subordinata al versamento di tutto quanto dovuto, da parte dell'aggiudicatario, contestualmente alla vendita, per prezzo, imposte, tasse ed oneri accessori, come indicati nel presente disciplinare.

23) Tutte le spese relative alla vendita, a partire dal verbale di aggiudicazione, comprese le imposte, tasse e spese ed onorari notarili, spese di cancellazione o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie saranno a carico dell'aggiudicatario.

24) L'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà del bene ad avvenuta stipula dell'atto pubblico di compravendita.

25) I documenti relativi alla vendita sono consultabili in cancelleria e gli immobili sono visitabili previo appuntamento con il liquidatore Avv. Maria Laura Sommese, che potrà essere contattato al numero di utenza telefonica: 071.2072313, a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo marialaura.sommese@pec-ordineavvocatiancona.it, a mezzo di posta elettronica marialaura.sommese@eudike.eu;

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Ing. Paolo Clementi di Ancona consultabile presso la "data room" del "Portale dei Fallimenti di Ancona"

all'indirizzo <http://www.fallimentiancona.com/> ovvero presso
lo studio del Liquidatore ad Ancona in Via De Bosis n.3.

ANCONA, lì 19 dicembre 2017

Il Liquidatore giudiziale

AVV. Maria Laura Sommesè