

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO N. 31/13

AVVISO DI VENDITA

In esecuzione del decreto di omologazione e delle autorizzazioni del Comitato dei Creditori in data 23/24.01.2018 e dei Commissari Giudiziali in data 05.02.2018

VENDONSI

IL seguente bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare ubicato nel comune di Falconara Marittima all'incrocio tra Via Buozzi e via Baldelli, composto da:

- a) fabbricato con più destinazioni d'uso, in corso di costruzione, non ultimato;
- b) parcheggio su due piani, in corso di costruzione, non ultimato.

Riferimenti catastali:

Catasto fabbricati: foglio 4, particella 2090, sub. 1,2,3, categoria F/3; foglio 4, particella 2092, sub. 2,3,4,5,6,7, categoria F/3; foglio 4, particella 2087, categoria F/1, area urbana mq 441; foglio 4, particella 2091, categoria F/1, area urbana mq 474;

Catasto terreni: foglio 4, particella 1069, mq 245, qualità inolt. ster.; foglio 4, particella 2067, mq 176, qualità area urb.; foglio 4, particella 2070, mq 570, qualità inolt. ster.

L'edificio principale oggetto di stima è costituito da cinque piani con diverse destinazioni d'uso: il piano seminterrato destinato ad ospitare un supermercato per una superficie lorda pari a mq 1.510,90; il piano terra ad uso laboratori

artigianali per una superficie lorda pari a mq. 847,95; i piani primo, secondo e terzo ad uso residenziale per una superficie lorda rispettivamente pari a mq. 821,28 mq - 821,28 mq - 381,39 mq.

Il parcheggio di servizio al complesso immobiliare si trova sul lato opposto della via Buozzi: esso si sviluppa su due piani - uno al livello seminterrato con destinazione autorimessa coperta per una superficie lorda pari a mq. 2.247,70, dove si trovano anche i locali per gli impianti tecnologici del supermercato per una superficie di mq. 100,70; l'altro a livello strada con destinazione a parcheggio scoperto per una superficie lorda pari a mq. 1.905,32. L'area di parcheggio a livello strada dovrà essere ceduta al Comune di Falconara M.ma a scomputo delle opere di urbanizzazione, salvo diversi accordi.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli atti e pubblicata sul sito Zucchetti del Portale Fallimenti di Ancona.

Il sito su cui insiste l'immobile rientra nel perimetro del Sito di Interesse Nazionale di Falconara Marittima e pertanto titolare del procedimento di bonifica è il Ministero dell'Ambiente. Il procedimento suddetto non è concluso, in quanto per quanto riguarda le acque sotterranee esso si è interrotto con l'ultima comunicazione di Edilverde datata 09.07.2008, concernente il monitoraggio della falda. Nell'ultima Conferenza dei Servizi il Ministero dell'Ambiente ha precisato che è necessario valutare il rischio sanitario connesso alla volatilizzazione di contaminanti dalle acque di falda, al fine dell'adozione di eventuali misure di prevenzione.

L'immobile non risulta occupato in quanto ancora non ultimato.

Edificio ed annessi tuttora incorso di costruzione in virtù:

- permesso di costruire n. 13/05 prot. n. 13541 prat.ed.urb. 510/2004;

- proroga e cambio di intestazione al Permesso di Costruire n.13/2005 prot. n. 24357 del 19/08 prat.ed.urb. N. 510/2004;
- permesso di costruire con contributo n. 34/08 del 15/09/08, prot. n.36925 prat.ed.urb. n. 427/2006;
- DIA prot. n. 7685 del 25/02/09;
- permesso di Costruire con Contributo n. 33/09 prot. n. 41241 - prat.ed.urb. n. 410/2009;
- proroga dei termini di validità del Permesso di Costruire consegnata il 26/10/2012
- proroga dei termini di validità del Permesso di Costruire n. 33/09 del 18/01/2013 prot. n. 2914.

Autorizzazione edilizia definitivamente scaduta in data 27/10/2015.

Attualmente si rilevano piccole difformità rispetto allo stato autorizzato con i suddetti atti abilitativi, comunque sanabili con una variante finale.

DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI

Come da certificato di destinazione urbanistica n. 14/2017, rilasciata dal Comune di Falconara Marittima in data 04.04.2017, prot. 12733, l'area (distinta al Catasto Terreni come Fg. 4 mappali n. 2067, 2091, 2087, 1069, 2070) ricade ai sensi del P.R.G. '99 per intero nel:

- 1) SAT A2- ZUR 1 - PIANO DI RECUPERO FALCONARA NORD/VILLANOVA- ISOLATO 19 - UNITA' AREA 26, normata dalla relativa Scheda Unità Normative, dall'art. 10 della NTA del Piano di recupero Falconara Nord/Villanova e dall'art. 26 delle NTA. Zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come zto "F - Attrezzature di interesse generale";
- 2) ricade nelle aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 della NTA,

nell'Area "F";

3) non ricade negli ambiti definitivi di tutela paesistico-ambientale (P.P.A.R.);

4) ricade in aree soggette a vincoli diversi, e specificatamente: i mappali 1069, 2087, 2091, 2070 RICADONO IN PARTE nel seguente vincolo - AMBITO RISPETTO CIMITERO FALCONARA (T.U.L.S. art. 338 e ss., Reg. n. 285/1990); i mappali 1069/parte, 2087/parte, 2091/parte, 2070/parte, 2069 ricadono nell'AMBITO TUTELA STRADA- 40 m (C.D.S. D.Lgs. n. 285 del 30/4/1992 e ss.); tutti i mappali ricadono nell'area di tutela "B" del "Piano di Rischio Aeroportuale - Testata 22" (approvato con delibera C.C. n. 97 del 07.08.09) individuate ai sensi del "regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" cap. 9 paragrafo 6-6.5 "individuazione delle fasce di tutela" così come modificato dall'emendamento n. 7 del 20/11/2011;

5) tutti i mappali ricadono, ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Marche, nell'area a rischio frana (F-13-0190) R2-P1;

6) non ricade, come da anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica (delibera G.C. n. 461 del 25.10.06) ai sensi del D.Lgs. 152/06, nell'area potenzialmente inquinata;

7) i mappali 2067, 2091, 2087, ricadono, ai sensi del Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n. 25 del 31.03.05), nelle Aree di "Classe IV - Aree di intensa attività umana" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97); i mappali 2070, 1069 ricadono ai sensi del Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n. 25 del 31.03.05), in parte nelle Aree di "Classe IV - Aree di intensa attività umana" ed in parte nelle Aree di "Classe III-Aree di tipo misto (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97).

Formalità non cancellabile:

- atto d'obbligo sottoscritto il 24 febbraio 2005 rep. n. 3305 racc. n. 794 a favore del Comune di Falconara Marittima, gravante anche altra consistenza, con parere favorevole ad eventuali modifiche allo stesso, come da delibera della giunta Comunale di Falconara Marittima di G.C.n.1 datata 20.01.2015.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alle vigenti norme in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per le particelle 1069,2067 e 2070 del foglio 4 del catasto terreni la vendita sarà fatta a rischio e pericolo dell'acquirente secondo quanto previsto per la compravendita dall'art. 1488 secondo comma codice civile.

Si precisa che, relativamente al piano seminterrato, dovrà essere annotato, nel futuro atto di compravendita, un vincolo di non destinazione ad attività commerciale all'ingrosso o al dettaglio relativa al settore merceologico

alimentare, per il periodo di anni 5 (cinque) dalla stipula dell'atto di compravendita immobiliare relativo all'immobile in discussione. In caso di inadempimento dei predetti obblighi Edilverde Srl ed i suoi aventi causa saranno tenuti al pagamento di una penale a CEDI MARCHE di € 500.000,00 (cinquecentomila/00), salvo il risarcimento del danno ulteriore.

Il prezzo base è il seguente:

€ 3.058.123,00 (tremilionicinquantottomilacentoveventitre/00), oltre IVA se dovuta, importo così ottenuto:

a) riduzione di un quarto (1/4), rispetto al prezzo di cui all'ultimo tentativo di vendita del 16 marzo 2016, per le porzioni di immobile di cui ai piani Terra, Primo, secondo e terzo;

b) riduzione di un quarto (1/4), rispetto al valore di stima dell'architetto Renzo Agostinelli, per la porzione di immobile di cui al piano seminterrato e al parcheggio;

c) decurtazione, dall'ammontare come sopra determinato, della somma necessaria per l'ultimazione dei lavori, € 1.360.000,00 (unmilionetrecentosessantamila / 00), così come indicato nella relazione di stima depositata agli atti.

In sede di secondo tentativo di vendita il prezzo dei beni viene ribassato di un quarto (1/4), oltre alla decurtazione della somma necessaria per l'ultimazione dei lavori e precisamente:

€ 1.953.592,00 (unmilionenovecentocinquantatremilacinquecentonovantadue/00), oltre IVA se dovuta.

In sede di terzo tentativo di vendita il prezzo dei beni viene ribassato di un quarto (1/4), oltre alla decurtazione della somma necessaria per l'ultimazione dei lavori e precisamente:

€ 1.125.194,00 (unmilionecentoventicinquemilacentonovantaquattro/00), oltre IVA se dovuta .

In sede di quarto tentativo di vendita il prezzo dei beni viene ribassato di un quarto (1/4), oltre alla decurtazione della somma necessaria per l'ultimazione dei lavori e precisamente:

€ 503.896,00 (cinquecentotremilaottocentonovantasei), oltre IVA se dovuta.

L'aggiudicazione avrà luogo presso lo studio del liquidatore giudiziario, Dr. Michele Cortucci, sito in Falconara Marittima alla via Roma n. 16

PRIMO TENTATIVO DI VENDITA

Per il giorno 30 marzo 2018 alle ore 11.00

SECONDO TENTATIVO DI VENDITA

Per il giorno 05 aprile 2018 alle ore 11.00

TERZO TENTATIVO DI VENDITA

Per il giorno 12 aprile 2018 alle ore 11.00

QUARTO TENTATIVO DI VENDITA

Per il giorno 18 aprile 2018 alle ore 11.00

MODALITA' DELLA VENDITA

La **vendita**, che potrà aver luogo anche in favore di soggetto da nominare in sede di atto pubblico di trasferimento, sarà effettuata al prezzo base come sopra indicato.

MODALITA' E CONTENUTO DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta di acquisto, munita di marca da bollo di € 16,00, dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente, a pena di inammissibilità, e dovrà contenere:

a) l'indicazione dei dati identificativi dell'acquirente, con la precisazione

che:

- se l'offerente è una persona fisica: vanno indicati il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un valido indirizzo e-mail di cui ha disponibilità l'offerente, con la precisazione che l'offerente mai potrà opporre inefficacia o mancata conoscenza di comunicazioni inviate; 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;

- se l'offerente è una società: vanno indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità del legale rappresentante, con allegata una visura camerale aggiornata;

b) la copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica, ovvero del procuratore;

c) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle relazioni di stima, del presente bando e di accettarne espressamente il contenuto ed il relativo regolamento, con rinuncia a sollevare eccezioni.

MODALITA' DI RECAPITO DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

Le **offerte di acquisto**, a pena di inammissibilità, dovranno essere firmate e pervenire a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata o a mano, in busta chiusa sigillata firmata sul lembo, indirizzata a: **"Dr. Michele Cortucci, rif. Concordato**

Preventivo Omologato n. 31/13, Via Roma n. 16 - 60015 Falconara Marittima" e con la dicitura all'esterno **"offerta in busta chiusa"**.

L'offerta dovrà pervenire allo studio del liquidatore giudiziario Dr. Michele Cortucci, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente quello fissato per la vendita, se presentate a mano con esclusione del sabato e nel seguente orario, dalle ore 09.00 alle ore 12.00.**

La spedizione della busta è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità del liquidatore giudiziario ove, per qualunque motivo, la busta non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza. Le buste pervenute in ritardo non verranno aperte e saranno considerate come non consegnate.

CAUZIONE A PENA DI INAMMISSIBILITA'

Le offerte dovranno essere accompagnate, a titolo di cauzione ed a pena di inammissibilità, da un assegno circolare - non trasferibile - intestato a "Dr. Michele Cortucci, liquidatore giudiziario CPO n. 31/13", così distinto:

- assegno di importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1385 c.c. che sarà restituito in caso di non aggiudicazione;

APERTURA DELLE BUSTE - EVENTUALE ASTA

L'apertura delle buste avrà luogo avanti il liquidatore giudiziario, Dr. Michele Cortucci, **il giorno e nell'ora fissata per l'aggiudicazione, alla presenza degli interessati che dovranno necessariamente presenziare alle operazioni d'asta, a pena di decadenza dell'offerta.** Qualora pervenisse una sola offerta, a prezzo non inferiore al prezzo base d'asta, l'unico offerente risulterà aggiudicatario. Nel caso di due o più offerte, a prezzo non inferiore al prezzo base, si terrà

apposita gara sull'offerta più alta, con rilanci minimi di € 5.000,00 (cinquemila/00) cadauno, nel termine di un minuto da ciascun rilancio. L'ultimo offerente senza successivo rilancio risulterà aggiudicatario. In assenza di rilanci i beni verranno aggiudicati a chi avrà presentato l'offerta più alta. Nel caso invece di due o più offerte di pari importo che dovessero risultare le più alte ed in assenza di rilanci nell'apposita gara indetta, l'aggiudicazione sarà effettuata all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ossequio a quanto previsto dall'art, 107 4° comma L.F., il liquidatore giudiziario può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto.

ACQUISTO DELLA PROPRIETA'

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto.

I beni saranno alienati nello stato di diritto in cui si trovano al momento della vendita. L'aggiudicatario dovrà pagare il prezzo, dedotta la caparra, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, contestualmente alla stipula dell'atto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Dott. Michele Cortucci, liquidatore giudiziario CPO Edilverde n. 31/13". In caso di mancato intervento all'atto pubblico di compravendita la cauzione sarà incamerata dalla procedura. Le spese di trasferimento dovranno invece essere pagate dall'aggiudicatario contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita. Tutte le spese relative alla vendita, comprese le imposte, tasse e spese notarili, spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, saranno a carico dell'aggiudicatario. La consegna degli immobili avrà luogo ad avvenuta stipula dell'atto pubblico di compravendita.

L'atto pubblico di trasferimento sarà stipulato avanti al notaio scelto dalla procedura entro gg. 90 (novanta) dall'aggiudicazione, a spese dell'acquirente.

Si ribadisce che, relativamente al piano seminterrato, dovrà essere annotato, nel futuro atto di compravendita, un vincolo di non destinazione ad attività commerciale all'ingrosso o al dettaglio relativa al settore merceologico alimentare, per il periodo di anni 5 (cinque) dalla stipula dell'atto di compravendita immobiliare relativo all'immobile in discussione. In caso di inadempimento dei predetti obblighi Edilverde Srl ed i suoi aventi causa saranno tenuti al pagamento di una penale a CEDI MARCHE di € 500.000,00 (cinquecentomila/00), salvo il risarcimento del danno ulteriore.

La vendita sarà preceduta dalla seguente pubblicità: affissione all'albo del Tribunale, spazio su quotidiano locale, pubblicazione sui siti www.astegiudiziarie.it, www.ilcaso.it, nonché sul sito internet della Camera di Commercio di Ancona; pubblicazione dell'avviso stesso, unitamente alla relazione di stima, sul sito Zucchetti del Portale Fallimenti di Ancona. Per eventuali ulteriori informazioni e per la visione del beni o delle perizie di stima ci si potrà rivolgere al sottoscritto liquidatore giudiziario ai seguenti recapiti: telefono 071910886; fax 0719164597; email: michele.stcortucci@gmail.com; pec procedura: cp31.2013ancona@pecfallimenti.it

Il sottoscritto provvederà inoltre a dare notizia della vendita mediante notifica a tutti i creditori ipotecari iscritti, come previsto dall'art. 107 3° comma L.F.

Falconara, 9 febbraio 2018

Il liquidatore giudiziario

Dr. Michele Cortucci