

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento IMMOBILIARE ELLE DI LANARI PIETRO & C. S.A.S. E DEI SOCI ACCOMANDATARI PIETRO LANARI E GIUSEPPE LANARI – R.F. n. 23/2016

Giudice delegato: dott.ssa Giuliana FILIPPELLO

Curatore: dott. Marco TRAPANESE

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto **dott. Marco Trapanese, Curatore del Fallimento in epigrafe**, avvisa che, a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato ai sensi degli artt. 104^{ter}, comma 7° e 107, comma 1° della Legge Fallimentare (per il seguito L.F.), procederà alla vendita del complesso immobiliare di seguito descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con esonero del Fallimento da ogni responsabilità e garanzia per vizi e difetti.

Per ogni informazione e miglior valutazione, e comunque per tutto quanto non compreso nel presente avviso, si rimanda all'elaborato peritale dell'arch. Sergio Roccheggiani, che può essere richiesto al Curatore Fallimentare a mezzo e-mail al seguente indirizzo: trapanese@studiotrapanese.eu. L'invio dell'elaborato al richiedente comporta piena conoscenza da parte di costui di tutti gli aspetti afferenti il complesso immobiliare in vendita, compresi quelli autorizzativi e amministrativi, con la conseguenza che mai il richiedente detto elaborato peritale, partecipando alla vendita, potrà opporre mancata conoscenza su circostanze, di fatto e/o diritto, influenti sulla vendita, comprese quelle afferenti le autorizzazioni amministrative tutte, loro validità ed efficacia. Il Curatore si riserva comunque di sospendere in ogni momento la vendita, sino all'aggiudicazione definitiva, per qualsivoglia insindacabile ragione, ivi comprese eventuali irregolarità amministrative: in tal caso qualsiasi somma versata dall'offerente verrà restituita.

(1)

BENI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO A - Terreni e porzioni di fabbricati realizzati nell'area denominata APL4 ubicata in Ancona, località Pietralacroce / Prezzo di vendita: Euro 2.520.000=

Dati dell'unità immobiliare

Unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Ancona al Foglio 65, particella 1340, 1342, 1412, 1414, 1415, 1429, 1433, 1436, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1512 e al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al foglio 65, particella 1514, dal sub 4 al sub 50.

Descrizione dell'intervento immobiliare

Oggetto di vendita è il complesso immobiliare in fase di realizzazione sito in Ancona, nel quartiere Pietralacroce. Il cantiere è situato sul crinale ovest della strada che collega Ancona alla rinomata località balneare di Portonovo ed al Parco Naturale del Monte Conero; dista circa 300/400 metri dal nucleo di Pietralacroce dove si trovano i servizi di primaria necessità, dista circa 3 km dal centro città e circa 7 km dalla spiaggia di Portonovo.

L'area edificabile ha superficie fondiaria pari a mq. 11.769,00.

La lottizzazione si sviluppa su due livelli progettati in modo da dotare ogni singolo appartamento di viste panoramiche che spaziano verso le colline dell'entroterra.

Il Permesso di Costruire n. 155 del 2010 richiesto dall'Immobiliare Elle S.a.s. (valido, a seguito della 2° proroga, fino al 9/4/2018) permette di costruire n. 10 edifici ad uso residenziale per complessivi mq 7.887,90 rispetto ai mq 7.978 previsti dal vigente P.R.G.; il volume progettato è di mc 23.933,24 rispetto ai mc 23.934,00 realizzabili.

Il progetto approvato prevede che gli edifici realizzabili siano suddivisi in 4 tipologie:

- Tipologia A, n. 2 edifici,
- Tipologia B, n. 1 edificio,
- Tipologia C, n. 4 edifici,
- Tipologia D, n. 3 edifici.

Per complessivi n. 89 appartamenti oltre i piani interrati ad uso autorimesse e cantine.

Stato attuale del cantiere

Risultano in fase di realizzazione gli stralci A1 con i due corpi di fabbrica staccati, B1 con i due corpi di fabbrica uniti tra loro, D1, D2 e D3, per un totale di n. 6 edifici (su 10) in corso di costruzione.

Per quanto concerne la situazione del cantiere, la perizia dell'Arch. Sergio Roccheggiani (alla quale si rinvia)

stima le seguenti percentuali di avanzamento lavori:

- 1) Edificio A1-1: 47,5%,
- 2) Edificio A1-2: 36,0%,
- 3) Edificio B: 11,5%,
- 4) Edificio D1: 10,5%,
- 5) Edificio D2: 15,0%;
- 6) Edificio D3: 28,5%.

criterio impiegato nella determinazione del valore del compendio immobiliare

Il valore attribuibile al cantiere è stato determinato dall'Arch. Sergio Roccheggiani sommando al valore di mercato dell'area edificabile i costi sostenuti per la realizzazione delle porzioni di fabbricato, applicando il procedimento di stima sintetica del costo di costruzione.

Per la determinazione del valore dell'area in oggetto, il perito ha considerato diversi parametri quali l'ubicazione, le caratteristiche dimensionali e la relativa capacità edificatoria, la possibilità di attivare l'operazione immobiliare per stralci funzionali, i valori di vendita di aree in recenti operazioni immobiliari ad Ancona, il parere di operatori del settore (agenzie immobiliari e costruttori edili), i valori applicati ai fini dell'IMU, nonché il presumibile prezzo di vendita degli immobili ultimati.

Relativamente alla stima dei costi di costruzione ad oggi sostenuti nei diversi edifici, è stato fatto riferimento ad un costo di costruzione di Euro/mq 1.550,00 moltiplicato per i mq di ciascun edificio e per le percentuali di stato avanzamento lavori riscontrate all'esito di minuziosi sopralluoghi.

Il perito ha inoltre tenuto conto dei costi da sostenersi per le opportune modifiche distributive (detratti dai costi di costruzione), degli oneri di urbanizzazione sostenuti e da sostenersi anche per conto degli altri due lottizzanti falliti (Coopcasa Marche e Altavilla Costruzioni), del costo di realizzazione della strada di lottizzazione, dei compensi professionali sostenuti per l'ottenimento dei permessi di costruire, direzione lavori, sicurezza, ecc.

Il valore della lottizzazione, determinato sommando la stima dell'area a quella dei costi di costruzione è stata poi ridotta del 10% considerata la dimensione dell'intervento immobiliare e delle persistenti incertezze in cui versa il mercato.

Operate le suddette stime e valutazioni, il perito Arch. Sergio Roccheggiani, ha determinato in Euro 4.200.000,00 il valore di mercato della lottizzazione APL4 - Forte Altavilla.

Tuttavia, essendo andati deserti i primi quattro tentativi di vendita a causa della complessità dell'opera da completare, si ritiene di operare un ulteriore esperimento con prezzo base iniziale pari al valore di perizia ridotto del 40% (Euro 2.520.000).

(II)

DATE E PREZZO BASE DELLE VENDITE

La **vendita** si terrà il giorno **18.1.2018** alle ore **17.30** presso lo studio del **Notaio dott. Massimo Baldassari** in Moie di Maiolati Spontini (AN), via Osimo n. 1/A. La vendita verrà effettuata al prezzo base indicato al superiore capitolo I ("Prezzo di vendita").

Va precisato che, alla data predetta, il Notaio dott. Massimo Baldassari procederà all'apertura delle buste, allo svolgimento dell'eventuale gara, all'aggiudicazione del bene ed alla redazione del relativo verbale; l'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà del complesso immobiliare solo al momento della successiva stipula del contratto di compravendita (vedasi paragrafo III "Modalità della vendita").

(III)

MODALITA' DELLA VENDITA

1 - Modalità di recapito dell'offerta di acquisto

Chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà presentare, a pena di inammissibilità, una offerta in carta libera, in busta chiusa sigillata, indirizzata a **"Notaio Massimo Baldassari, Via Osimo n. 1/A - 60030 Moie di Maiolati Spontini (AN)"**.

La busta dovrà riportare all'esterno la dicitura **"Tribunale di Ancona - Fall. n. 23/2016 - offerta in busta chiusa acquisto area APL4"**.

L'offerta dovrà pervenire allo studio del suddetto Notaio entro e non oltre le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la vendita a mezzo raccomandata a.r. del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano da un incaricato (in quest'ultimo caso verrà rilasciata dal Notaio apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna).

Pertanto, l'offerta dovrà pervenire entro le ore 12.00 del 17.1.2018.

La consegna della busta contenente l'offerta è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità della Curatela e/o del Notaio 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.

Non sono ammesse offerte con soggetto da nominare in sede di successivo atto pubblico di trasferimento.

2 - Modalità e contenuto dell'offerta di acquisto

L'offerta di acquisto, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente, 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 a detto indirizzo telematico; 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'indicazione del prezzo offerto, in cifre ed in lettere (con l'avvertenza che in caso di discordanza sarà ritenuto valido l'importo più elevato), che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta;

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

e) assegno circolare non trasferibile, intestato "Curatela Fallimento n. 23/2016 Immobiliare Elle S.a.s.", pari al 10% del prezzo base a titolo di cauzione, che sarà restituito in caso di non aggiudicazione.

3 - Procedure di vendita ed aggiudicazione

L'apertura delle buste avrà luogo avanti il suddetto Notaio, nel giorno e all'ora delle vendite come sopra indicate, alla presenza degli offerenti, i quali sono fino ad ora invitati ad intervenire.

Qualora la prima vendita andasse deserta, la vendita successiva avverrà con le stesse modalità della prima, nella data ed all'ora già previste.

Ciascun offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un terzo munito di procura risultante da scrittura privata, con firme autenticate da Notaio.

E' comunque ammesso ad intervenire un solo soggetto per ogni offerta.

Le offerte sono irrevocabili e vincolanti, pertanto, sussistendone le condizioni, daranno luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste.

a) Nel caso di unica offerta valida

L'aggiudicazione avrà luogo nei confronti dell'offerente.

b) Nel caso di più offerte

Il Notaio darà avvio ad un'asta fra i relativi offerenti, con rilanci rispetto al maggior prezzo offerto, ciascuno non inferiore ad Euro 50.000,00 (cinquantamila).

Decorsi minuti 3 (tre) da ciascun precedente rilancio, risulterà aggiudicatario l'offerente che avrà effettuato l'ultimo rilancio.

b.1) In mancanza di rilanci, l'aggiudicazione avrà luogo nei confronti del maggior offerente.

b.2) In mancanza di rilanci, ma in presenza di due o più offerte del medesimo valore, l'aggiudicazione avrà luogo mediante contestuale sorteggio da parte del Notaio.

La somma già versata dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sarà trattenuta quale acconto sul prezzo della vendita.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l'assegno versato a titolo di cauzione il giorno stesso di apertura delle buste.

4 - Offerta migliorativa e sospensione della vendita

Si rende noto che, ai sensi dell'art. 107, comma 4°, L.F., la vendita sarà sospesa ove pervenga al Curatore, entro 10 giorni (da intendersi quale termine perentorio) dalla provvisoria aggiudicazione di cui al precedente paragrafo 3, un'offerta migliorativa irrevocabile di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di

aggiudicazione, accompagnata da cauzione pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta migliorativa. In tal caso, sarà indetta un'ulteriore asta fra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente con le modalità di cui al superiore paragrafo "3 - Procedure di vendita ed aggiudicazione".

La mancata partecipazione all'asta del nuovo offerente comporterà l'incameramento della cauzione e l'aggiudicazione nei confronti del precedente aggiudicatario.

Si precisa che la gara tra l'aggiudicatario provvisorio ed il terzo offerente sarà possibile una sola volta, non reiterabile, e solo nel caso in cui il terzo offerente non abbia già partecipato alla gara di cui al precedente paragrafo 3, nel quale il complesso immobiliare è stato provvisoriamente aggiudicato.

5 - Acquisto della proprietà

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto.

Pertanto l'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà dei beni immobili solo al momento della stipula del contratto di compravendita, da effettuarsi avanti al Notaio dott. Massimo Baldassari in Moie di Maiolati Spontini (AN), via Osimo n. 1/A entro il termine perentorio, e quindi a pena di decadenza, di **60 (sessanta) giorni** dalla aggiudicazione.

Decorso il termine di cui al precedente paragrafo 4 senza ricezione di offerte migliorative, oppure all'esito dell'eventuale gara in aumento ex art. 107, comma 4°, L.F., il Curatore informerà degli esiti della procedura competitiva e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione.

Solo a seguito di comunicazione dell'esito della procedura al Giudice Delegato, l'aggiudicazione potrà considerarsi definitiva, sempreché quest'ultimo non intervenga ai sensi dell'art. 108, comma 1°, L.F. esercitando il potere di sospensione della vendita.

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 privilegio ai sensi dell'art. 107, comma 3°, L.F.

L'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo di aggiudicazione entro sessanta giorni dalla aggiudicazione stessa e comunque entro la data di stipula dell'atto di compravendita, dedotta la cauzione già versata, oltre l'Iva, mediante assegni circolari non trasferibili intestati "Curatela Fallimento n. 23/2016 Immobiliare Elle S.a.s."

Si precisa che l'Iva sarà applicata con l'aliquota del 10% (come da C.M. n. 12/E del 1.3.2007, par. 11) sulla quota di prezzo imputabile ai fabbricati abitativi in corso di costruzione (unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al foglio 65, particella 1514, dal sub 4 al sub 50) e con l'aliquota al 22% sulla residua quota imputabile ai terreni comprensivi dei manufatti in corso di realizzazione (unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Ancona al Foglio 65, particella 1340, 1342, 1412, 1414, 1415, 1429, 1433, 1436, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1512); per quanto attiene il criterio di imputazione del prezzo si rinvia all'integrazione della perizia di stima redatta dall'Arch. Roccheggiani nella quale si determina l'incidenza del 33,50% del prezzo imputabile ai fabbricati in corso di costruzione, tutti inclusi nel lotto A1-1 e A1-2.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "fondo spese", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore.

Tutte le spese, comprese quelle di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, le imposte e le tasse dipendenti dalla vendita e/o ad essa connesse (registro, ipotecarie e catastali, bolli), nonché l'onorario notarile a partire dal verbale di aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente.

La mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula dell'atto pubblico, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, che avrà luogo nei confronti del successivo maggiore offerente, nonché l'incameramento della cauzione, a titolo di penale, da parte della Curatela Fallimentare, che fisserà una nuova data per la stipula dell'atto pubblico con il successivo maggior offerente: in alternativa, il Curatore potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova procedura competitiva.

Successivamente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita e, in ogni caso, subordinatamente all'integrale pagamento del prezzo, il Giudice Delegato del Tribunale di Ancona ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo esistente sui beni ceduti, ai sensi dell'art. 108, comma 2°, L.F.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

(IV)
DISPOSIZIONI FINALI

Il presente avviso di vendita è depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Ancona ed è pubblicato per almeno trenta giorni sui seguenti siti internet: www.fallimentiancona.it, www.an.camcom.gov.it, www.ilcaso.it – sezione “vendite competitive”, www.astegiudiziarie.it.

Sarà facoltà del Curatore Fallimentare diffondere il presente bando mediante altre forme di pubblicità ritenute opportune.

La presentazione dell’offerta di acquisto comporta l’espressa accettazione da parte dell’offerente di tutte le condizioni e modalità previste nel presente bando.

Per quanto non previsto nel presente avviso, valgono le disposizioni di legge in materia.

Per informazioni e per sopralluoghi sugli immobili, rivolgersi al Curatore Fallimentare dott. Marco Trapanese, via I Maggio 150/a, 60131 Ancona, tel. 071.9256927, fax 071.2868065, e-mail: trapanese@studiotrapanese.eu.

Ancona, 6 Novembre 2017

Il Curatore
f.to Marco Trapanese