Visto agli atti
In data: 11/01/2024

TRIBUNALE DI FERMO

Fallimento '*Impresa Edile Vagnozzi Sas di Vagnozzi Maurizio & C. e del socio Maurizio Vagnozzi*' con sede in Sant'Elpidio a Mare (FM), Via Castellano, 1518
C.F.: 01371440445 – N. Rea: FM 131122
Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 33/2011 - (reg. Fall. 33/11)
G.D.: Dott.ssa Sara Marzialetti
Curatore: Dott. Simone Brancozzi

OGGETTO: deposito Perizia di stima come allegato al programma di liquidazione già depositato

Ill.mo Signor Giudice Delegato,
il sottoscritto dott. Simone Brancozzi, Curatore del fallimento in epigrafe,

premesso

- che in data 06/10/2023 è stata depositata l'integrazione al programma di liquidazione che, tra gli allegati non era presente la perizia di stima dell'immobile

si deposita

la perizia di stima redatta e giurata dal geometra Franco Egidi nominato in data 16 aprile 2022.

Allegati:

1 – Perizia di stima

Fermo, li 20/11/2023

Il Curatore
dott. Simone Brancozzi

Firmato Da: SIMONE BRANCOZZI Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: f62507

TRIBUNALE DI FERMO

Fallimento "_____" con sede in _____), Via _____ C.F_____ (Reg. Fall. 33/11)

G.D.: dott.ssa Sara Marzialetti

Curatore: dott. Simone Brancozzi

INTEGRAZIONE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104 5° COMMA TER L.F.

Con la presente il sottoscritto dott. Simone Brancozzi, Curatore del Fallimento in epigrafe

premesso

- che il programma di liquidazione, prevedeva che il Curatore avrebbe provveduto ad avviare la procedura di vendita dei beni mobili e dei beni immobili ai sensi dell'art. 107 L.F.;
- che in data 30/03/2012 viene venduta la totalità dei beni mobili escluse le autovetture, ed in data 17/05/2012 vengono vendute anche le autovetture, tutte alla ditta individuale Mancini Leonardo su autorizzazione del 15/03/2012 da parte del C.D.C. e del G.D.;
- che la totalità dei beni mobili inventariati sono stati venduti al prezzo pieno di stima, pari a € 6.189,08;
- che sono stati venduti tutti i beni immobili tranne il lotto 4 come di seguito indicato:
    - in data 24/03/2015 il lotto numero 3;
    - in data 17/02/2017 è st ato venduto il lotto numero 2
    - in data 14/11/2019 è stato venduto il lotto numero 1 mediante procedura esecutiva immobiliare promossa da Banca delle Marche spa, parallela alla procedura concorsuale;
- che dal 29/07/2015 l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare ha comunicato l'inizio di un procedimento di esproprio, promosso dall'Ufficio provinciale Espropriazioni, di una parte del terreno di proprietà del fallimento, per la precisione un'area di mq 150 ricadente nella particella 733, in favore del Comune di Sant'Elpidio a Mare per la realizzazione di marciapiedi e sistemazione viabilità di Via Monturanese, per la realizzazione dei lavori denominati "Adeguamento e riqualificazione viabilità del quartiere Celeste e formazione di un'area commerciale – APC11 – lungo la S.P. Monturanese"; (si veda allegato 1)
- che a causa di lungaggini amministrative, dipendenti dal Comune di Sant'Elpidio a Mare, il presente atto si è protratto fino al 01/09/2021, data in cui è stata corrisposta al fallimento la somma di euro 13.730,91.
- che il Curatore ha nominato il perito Geom. Franco Egidi di redigere una perizia sul valore dell'immobile residuo, al fine di poter iniziare le operazioni di vendita.
- che in base alla perizia, che si allega, il valore dell'immobile ancora da vendere, identificato come lotto 4 è di euro 122.000,00:

TRIBUNALE DI FERMO

Fallimento "_____" con sede in _____), Via _____ C.F_____ (Reg. Fall. 33/11)

G.D.: dott.ssa Sara Marzialetti

Curatore: dott. Simone Brancozzi

- che il Curatore intende procedere personalmente alla vendita ai sensi dell'art. 107 l. fall., indicando le modalità di vendita;
- che il Curatore utilizzerà procedure competitive, porrà come base di partenza per la gara il valore di stima e realizzerà adeguate forme di pubblicità in modo da consentire la partecipazione al maggior numero di soggetti possibili.

espone di seguito la descrizione del bene immobile e le modalità di vendita senza incanto:

Lotto n° 4

Proprietà Fallimento_____ costituita da un appezzamento di terra di 2.358 mq sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, lungo la strada Monturanese, area inserita nel Piano Regolatore Generale con destinazione Area Progetto Residenziale n° 10, la cui fabbricabilità è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione da convenzionarsi col Comune di Sant'Elpidio a Mare.

Nel N.C.T. di Sant'Elpidio a Mare foglio 60 particelle:

nn° 57-733-860-861-862-863-864-865-866 di 2.505 mq

Prezzo stimato Euro 122.000,00

La procedura di alienazione proposta ricalca, ove possibile, quella legale per le esecuzioni sugli immobili con 3 tentativi di vendita (senza incanto), ognuna con ribasso del 25% partendo dal prezzo dell'ultimo tentativo di vendita;

La modalità di vendita sarà quella sincrona mista, con modalità sia tradizionale che telematica.

Il trasferimento avverrà mediante atto notarile a spese dell'aggiudicatario e la purgazione del bene da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà effettuato con provvedimento del Giudice ai sensi dell'art. 108 L.F.. Ovviamente il sottoscritto procederà con opportuna forma di pubblicità, mirata a raggiungere ogni possibile interessato, come previsto dalla novellata legge fallimentare, in particolare con la pubblicazione dell'avviso sui quotidiani locali, sul sito del Tribunale, sul portale delle vendite pubbliche, sul sito del Curatore, e si invieranno circolari ad imprese del settore edilizio.

Vengono indicati di seguito i punti principali ai quali si atterrà la vendita:

1) il prezzo base d'asta è fissato pari ad € 122.000,00 oltre Iva di legge se dovuta, nonché spese ed oneri, anche fiscali, dovuti per il trasferimento;

2) La vendita avverrà con modalità sincrona mista

TRIBUNALE DI FERMO

Fallimento "_____" con sede in _____), Via _____ C.F_____ (Reg. Fall. 33/11)

G.D.: dott.ssa Sara Marzialetti

Curatore: dott. Simone Brancozzi

3) ogni concorrente, dovrà depositare in modalità tradizionale o telematica, come meglio verrà descritto nell'avviso di vendita, formale domanda di partecipazione completa di dati anagrafici e codice fiscale (nel caso in cui l'offerente sia una persona fisica coniugata dovrà essere indicato anche il regime patrimoniale prescelto ed in caso di eventuale comunione dei beni, i dati del coniuge; nell'ipotesi in cui l'offerente sia un imprenditore individuale o collettivo – società o ente - , occorre allegare una recente visura camerale dalla quale poter desumere lo stato della società, i dati del legale rappresentate ed i poteri conferiti). La domanda dovrà inoltre contenere, a pena di irricevibilità, espressa adesione alle condizioni di gara e di vendita predisposte dal curatore nel "regolamento di liquidazione", di cui il partecipante dovrà dichiarare di avere compiuta conoscenza. Saranno accettate le domande dei soli presenti entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita;

4) unitamente all'istanza ogni concorrente dovrà depositare, a titolo di cauzione, un assegno circolare n.t. intestato a "Fallimento _____ _____ n. 33/11 R.F. Tribunale di Fermo" di importo pari al 10% del prezzo offerto (il quale prezzo comunque potrà essere inferiore di 1/3 rispetto al prezzo base d'asta) . La stessa verrà restituita in caso di mancata aggiudicazione dei beni;

5) il giorno fissato per la vendita, previo riscontro dell'integrità delle buste e sempre presso lo studio del curatore, verrà effettuata l'apertura delle stesse alla presenza del curatore, di due testimoni, dei partecipanti e di tutti coloro che vogliono presenziare. Delle operazioni verrà redatto apposito verbale. In ipotesi di unica offerta il bene verrà aggiudicato all'unico offerente. In ipotesi di pluralità di offerenti verrà indetta tra gli stessi una gara con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 1..000,00 partendo come base d'asta dalla più alta offerta ricevuta. In ipotesi invece di assenza di offerenti il curatore provvederà a fissare una nuova data di vendita entro tre mesi successivi a ciascun esperimento di vendita risultato deserto e potrà effettuare ribassi di prezzo in misura non superiore al 20% rispetto al precedente esperimento e comunque per non più di tre esperimenti consecutivi.

6) tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita verrà depositata in cancelleria ed il curatore provvederà ad informarne il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori; resta salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 108 L.F.;

7) all'aggiudicatario definitivo perverrà, tramite raccomandata a/r, notizia dell'aggiudicazione definitiva e pertanto dovrà versare al curatore, tramite accredito sul conto corrente bancario intestato alla procedura fallimentare aperto presso la BPER BANCA – filiale di Fermo: codice IBAN: IT46R05387 69452 000042031081 il residuo del prezzo improrogabilmente entro e non oltre 60 giorni dalla ricezione della notizia di aggiudicazione definitiva, pena la perdita della cauzione;

8) riscosso interamente il prezzo da parte del curatore, l'aggiudicatario verrà invitato mediante raccomandata a/r alla stipula di atto notarile, in data, luogo e presso un notaio designato dal curatore o dall'aggiudicatario per il perfezionamento della vendita. Successivamente il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche

e di ogni altro vincolo gravante sull'immobile. Le spese e gli onorari notarili inerenti al trasferimento dell'immobile, comprese le imposte e tasse, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario; saranno altresì a carico ed a cura dell'aggiudicatario la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche ed ogni altro vincolo gravante sull'immobile;

9) le operazioni di vendita verranno precedute dalle seguenti FORME DI PUBBLICITA' che verranno ripetute per ogni esperimento di vendita:

a) notizia della vendita mediante notificazione del presente regolamento di liquidazione a ciascuno dei creditori ipotecari iscritti o comunque muniti di diritto di prelazione sull'immobile posto in vendita;

b) pubblicazione sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, sul sito internet www.astalegale.net che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nell'avviso di vendita, anche presso il sottoscritto Curatore ai seguenti recapiti: Tel. e-mail: f33.2011fermo@pecfallimenti.it e/o presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Fermo.

Con doveroso Ossequio

Fermo, li 06/09/2023

Il Curatore

Dott. Simone Brancozzi