

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**FALLIMENTO 2/2010**

**"FANTIRE' s.r.l."**

**G.D. dott. Giuseppe Bianchi**

**Curatore dott. Vincenzo Di Fani**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

del **08 marzo 2018 ore 12.30** innanzi al sottoscritto professionista delegato, nonché Curatore Fallimentare, dott. VINCENZO DI FANI, presso il suo studio in Roma, Via dell'Alpinismo 24 si terrà la vendita del seguente **lotto unico**:

**TERRENO EDIFICABILE IN CAPENA**

**PREZZO BASE € 3.456.000,00** (Tremilioniquattrocentocinquataseimila/00)

Terreno sito nel Comune di Capena, in località "Santa Marta", di complessivi mq 29.728, distinto in N.C.T. al foglio 25 del Comune di Capena:

- particella n. 101, seminativo di classe 1, di superficie ha 0,17.19, R.D. € 21,31, R.A. € 17,31
- particella n. 99, seminativo di classe 1, di superficie ha 0,75.70, R.D. € 93,83, R.A. € 76,24
- particella n. 96, seminativo di classe 1, di superficie ha 2,04.39, R.D. € 253,34, R.A. € 205,84

il tutto confinante con strada provinciale n. 15/a Tiberina, con azienda agricola distinta in N.C.T. al foglio 25 di Capena, particelle 14 e 24, con proprietà Onix o aventi causa, con proprietà Autostrade per l'Italia S.p.A. su due lati, salvo altri.

Il lotto di terreno in oggetto rientra nel perimetro del Piano di Lottizzazione Convenzionata Zone D2 - località Bivio per mc. 54.848.

Il terreno rientra nel perimetro del piano di lottizzazione convenzionata zona D2 - località Bivio e, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 18825 rilasciato in data 29.10.2013 dal Comune di Capena, ha la seguente **destinazione urbanistica**: nella fascia parallela che costeggia la sede viaria di proprietà della Autostrade per l'Italia S.p.A. è destinato a sede stradale di P.R.G.; a seguire, ulteriore fascia parallela di terreno è destinata a parcheggio pubblico; quindi a seguire l'ulteriore fascia, fino a raggiungere il limite dell'azienda agricola confinante, ricade in zona D2; la restante porzione che raggiunge la strada provinciale Tiberina ricade in sottozona F1.

Per tale lotto di terreno, la Fantirè in bonis ha sottoscritto una Convenzione urbanistica per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria con il Comune di Capena in data 25.07.2007, rep- 157380, racc. 9600, a rogito notaio Ludovico Perna di Roma, trascritta alla conservatoria dei RR.II. di Roma " in data 27.07.2007 (RG 60296, RP 30060 di formalità),

ratificata a rogito dello stesso notaio in data 04.03.2008, rep. 158385 e racc. 10202, trascritta a Roma 2 in data 14.03.2008 (RG 16174, RP 8959 di formalità).

In tale convenzione, è precisato che la cubatura ammissibile del lotto in oggetto è pari a mc 54.848 e che la Fantirè s.r.l. si è impegnata ad eseguire opere di urbanizzazione primaria del lotto come preventivo sommario di spesa allegato al PdL e con acquisizione gratuita da parte del Comune delle aree afferenti le reti viarie, il parcheggio limitrofo al cavalcavia ed il verde pubblico, come da planimetri del progetto del piano di lottizzazione. Nella convenzione, la Fantirè si è inoltre impegnata a realizzare un parco pubblico o un'opera indicata dall'Amministrazione per un valore di € 100.000, oltre gli oneri dovuti per le urbanizzazioni secondarie.

Come da certificato di destinazione urbanistica prot. 18825 rilasciato in data 29.10.2013 dal Comune di Capena, la Sottozona D2 è caratterizzata dai seguenti indici parametrici:

- rapporto di copertura  $\leq 1/3$  della superficie;
- altezza  $\leq 9,00$  metri;
- la somma delle superfici lorde dei pavimenti ai vari piani moltiplicata per 3,50 e divisa per superficie territoriale deve risultare  $\leq 2$  mc/mq;
- distanza dalla S.P. Tiberina conforme alle precisazioni del Nuovo Codice della Strada e degli elaborati grafici;
- distanza minima tra i manufatti  $\leq 15,00$  metri;
- distanza dai confini di zona  $\leq 10,00$  metri;
- indice di fabbricabilità territoriale  $\leq$  mc/mq;
- lunghezza delle fronti  $\leq 80$  metri;
- destinazione di zona: industriale, artigianale con esclusione delle attività nocive comprese negli elenchi di cui al DM 12.02.1971, distribuzione commerciale, attività espositive e commercializzazione dei prodotti artigianali locali;
- dotazione di spazi pubblici da cedere al comune ex art. 5 DI 02.04.1968: quelle indicate negli elaborati grafici.

Allo stato attuale sul terreno in oggetto non è stato realizzato alcun edificio.

In data 29.05.2008 il Comune di Capena ha rigettato il P.d.C. per la costruzione dell'edificio commerciale in quanto il progetto presentato non era conforme a quanto autorizzato dal C.C. 15/07 ed alla relativa convenzione stipulata in data 25.07.2007, rep. 157380; che gli elaborati non prevedono l'ampliamento della terza corsia della Autostrada A1, che le autostrade per l'Italia S.p.A., con nota del 14.03.2008, ha espresso parere negativo alla realizzazione della complanare, così come proposta; che in data 28.05.2008 è stato accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale che i lavori inerenti le opere di urbanizzazione primaria non sono iniziati; comunica altresì la sospensione del P.d.C. n. 16 del 31.03.2008 per le opere di urbanizzazione primaria ed invita la Edilizia

Duemilaotto s.r.l. e la Fantiré a predisporre nuovi elaborati atti a garantire quanto richiesto da Autostrade per l'Italia S.p.A.

Il terreno allo stato è libero ed incolto. Lo stesso è recintato ed il cancello, del tipo da cantiere, è chiuso con lucchetto e non è stato possibile accertare chi ne detiene le chiavi e a che titolo.

Sul terreno in oggetto, risultano i seguenti vincoli:

- rispetto stradale;
- vincolo paesaggistico ex d. legs. 42/2004 – DGR Lazio 10591 del 05.12.1989;
- PTPR – tav. A: paesaggio di valore.

Sul bene insistono i seguenti gravami:

#### IPOTECHE

1. Ipoteca volontaria a favore di CREDITO ARTIGIANO SPA iscritta in data 18.01.2006, n. 678 RP e n. 2514 RG di formalità, di € 6.750.000,00 a garanzia di apertura di credito in c/c di originali € 3.750.000;
2. Ipoteca volontaria a favore di CREDITO ARTIGIANO SPA iscritta in data 05.04.2007, n. 7949 RP e n. 28189 RG di formalità, di € 7.650.000,00 a garanzia di apertura di credito in c/c di € 4.250.000;
3. Ipoteca giudiziale a favore di MONDIALWOOD srl iscritta in data 23.11.2007, n. 25992 RP e n. 88029 RG di formalità, di € 660.000,00.

#### PIGNORAMENTI

1. Trascrizione del 27.03.2008 a favore di MONDIALWOOD srl, n. 10101 RP e 18524 RG di formalità, del verbale di pignoramento del 31.03.2008 rep. 3 del Tribunale di Tivoli,;
2. Trascrizione del 10.04.2009 a favore di MONDIALWOOD srl, n. 11248 RP e 21863 RG di formalità, del verbale di pignoramento del 11.03.2009 rep. 859 del Tribunale di Tivoli.

Per le altre trascrizioni pregiudizievoli, si rinvia alla perizia dell'ing. Gremignai.

Si comunica che solo recentemente, e comunque successivamente alla redazione della perizia di stima, è stata acquisita copia di una convenzione, sottoscritta con il Comune di Capena, rep. 1404, che si allega alla pubblicità, unitamente a "Determinazione Ufficio Tecnico" ed a "Verbale di conferenza di servizi del 07/0372011".

\*\*\*\*\*

Le offerte dovranno essere depositate **entro le ore 12.00 del 7 marzo 2018** presso lo Studio del sottoscritto Curatore, in Roma, Via dell'Alpinismo 24, secondo tutte le CONDIZIONI DI VENDITA indicate nell'allegata ordinanza del G.D., **ed in particolare non potranno essere inferiori al 75% del prezzo base.**

In merito al pagamento del prezzo, invece, tra le altre, si sottolinea che:

- L'offerta dovrà indicare il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- L'offerta dovrà contenere un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Civitavecchia - fallimento n. 2/2010" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, il cui importo sarà indicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato ed il cui pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo.

Se il lotto non verrà aggiudicato nella vendita dell' 8 marzo 2018, è già fissato il successivo seguente esperimento:

- **2 agosto 2018 ore 12:30 con ribasso di ulteriore 20%**

sempre innanzi al sottoscritto professionista delegato, nonché Curatore Fallimentare, dott. VINCENZO DI FANI, presso il suo studio in Roma, Via dell'Alpinismo 24.

Per maggiori informazioni:

**[vincenzodifani@pec.studiodifani.com](mailto:vincenzodifani@pec.studiodifani.com)**

**[vincenzodifani@studiodifani.com](mailto:vincenzodifani@studiodifani.com)**

**Telefono 06/3233302**

**[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)**