



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 268 e ss. C.C.I.I.

DI CUI AL D.Lgs. n. 14/2019

R.G. PU N. 9/2023

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Maria Letizia Mantovani

LIQUIDATORE: avv. Manuel Virgili

SOGGETTO SPECIALIZZATO (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*): Istituto Vendite Giudiziarie Marche

AVVISO DI VENDITA AL II^ ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto **avv. Manuel Virgili**, con studio in Ancona (An) in Corso Mazzini n. 156/B, nella propria qualità di liquidatore della procedura di liquidazione controllata dei beni ex art. 268 e ss. c.c.i.i.,

P R E M E S S O

- che, con sentenza ex art. 270 c.c.i.i. di cui al D.Lgs n. 14/2019, emessa dal Tribunale di Ancona, è stata dichiarata l'apertura della procedura di liquidazione controllata dei beni ex art. 268 e ss. c.c.i.i., a carico del debitore, nominando giudice delegato la dottoressa Maria Letizia Mantovani;
- che ai sensi dell'art. 272/2 c.c.i.i. (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*), in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura, in conformità al medesimo piano approvato dagli organi della procedura;
- che il debitore istante della procedura di liquidazione risulta intestatario per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 di "beni immobili" siti nel Comune di Sassoferrato (AN), in Via Roma n. 4, consistenti in un appartamento ad uso abitazione, un magazzino e un negozio. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore, geom. Alfredo Frati, redatta in ambito della presente procedura liquidatoria, depositata presso la cancelleria delle procedure concorsuali del tribunale di



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

Ancona ed alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;

- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato, individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche (concessione ministeriale del 30 marzo 1999 per i circondari dei tribunali di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata e concessione ministeriale del 17 aprile 2014 per i circondari dei tribunali di Ancona, Pesaro e Urbino) che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica per la gestione della vendita **asincrona**;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita:

- Team Specialistico Procedure Concorsuali Immobiliari;
- Tel.: 0731.605180;
- Mob.: 334.3693722 - avv. Liliana D'Alessandro;
- mail: info@ivgmarche.it;

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, nonché delle **perizie di stima** reperibili sui siti internet www.ivgmarche.it e www.astemarche.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Mercoledì 27 novembre 2024 alle ore 11:20

- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona** (ex art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

S T A B I L I S C E

- 1) Per l'offerente **telematico** (*modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>*)¹.

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 di martedì 26 novembre 2024**, in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di **non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema** (il file offerta è del tipo offerta _xxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), **pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

Nella pagina web iniziale, modulo web ministeriale "*offerta telematica*" è disponibile il "*manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

¹**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto del soggetto specializzato (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*) alla vendita il giorno della apertura delle buste. Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia, precauzionalmente, di effettuare il bonifico almeno **5 giorni** prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.

La **copia della contabile del versamento** dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati l'**avviso di vendita** e le **condizioni generali di vendita**, entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*". Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione (restituita) sarà decurtata del predetto onere.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al liquidatore della procedura fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato al soggetto specializzato (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*) Istituto Vendite Giudiziarie Marche, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione – Procedura liquidazione controllata N. 9/2023 – Tribunale Ancona – Lotto Unico.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

F I S S A

quale prezzo base di vendita le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO costituito da:

Diritto di **proprietà per la quota di 1/3** su unità immobiliari costituite da **appartamento** ad uso abitazione ubicato ai piani interrato, terra e secondo, della superficie commerciale di 182 metri quadri, **magazzino** ubicato al piano terra della superficie



commerciale di 49 metri quadri e **negozio** ubicato al piano terra della superficie commerciale di 53 metri quadri, siti nel Comune di Sassoferrato (AN) in Viale Roma n. 4.

La palazzina che ospita le unità immobiliari si trova nei pressi della chiesa di S. Maria del Ponte del Piano, all'inizio di viale Roma, la strada provinciale (SP360 Arcevese) che collega le città di Senigallia, Arcevia e Sassoferrato alla regione Umbria.

L'edificio si sviluppa per tre piani fuori terra, più un piano interrato ed un sottotetto.

Si trova in discrete condizioni per quanto riguarda la facciata sulla via principale. Anche le parti condominiali interne possono essere giudicate in discrete condizioni, in relazione all'età dell'edificio, la cui costruzione può essere fatta risalire a fine ottocento/inizi novecento. La zona dispone dei servizi tipici delle aree residenziali, ma è carente di parcheggi pubblici.

- L'**appartamento**, della superficie netta di circa 140 metri quadri, si trova al piano secondo, ed è dotato di corte esterna esclusiva al piano terra e una cantina al piano interrato. L'ingresso avviene dal portone condominiale al numero civico 4. Da qui una scala condominiale conduce all'appartamento. La porta di ingresso si apre su un ampio disimpegno che connette i vari ambienti dell'appartamento. Di fronte, sulla sinistra, una



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

porta dà accesso al soggiorno e alla cucina, mentre a destra si trovano due camere, il bagno ed un ripostiglio. Sulla sinistra sono presenti altre due stanze, una utilizzata come camera, l'altra come sgombero. Le finiture sono di buona qualità, in linea con lo stile dell'epoca, ed in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in legno, alcuni dotati di vetrocamera, con persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano ubicata nel sottotetto, con radiatori in ghisa.

Alla corte esclusiva si accede dall'ingresso condominiale attraverso una corte esterna comune. Si trova sul retro dell'immobile, ed è sistemata per la gran parte a verde. Sulla corte è stato realizzato un piccolo manufatto in lamiera attualmente in pessime condizioni. L'accesso alla cantina al piano interrato avviene dal vano scala condominiale. È dotata di impianto elettrico ma non sono presenti altre finiture, ed è in cattive condizioni di manutenzione.

- Il **magazzino**, della superficie netta di circa 30 metri quadri, è posto al piano terra, e vi si accede dall'ingresso comune, da un disimpegno posto sulla destra della scala condominiale. E' pavimentato con mattoni in cotto, e alcune pareti non sono intonacate. Lo stato di manutenzione è mediocre. Viene utilizzato come deposito.
- Il **negozio**, della superficie netta di circa 40 metri quadri, si trova al piano terra con ingresso indipendente al numero civico 2. Una parete in cartongesso divide il negozio dal retronegozio, nel quale sono presenti un locale sgombero ed un servizio igienico con antibagno. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Le condizioni generali sono buone, con finiture di buona qualità.

Detta consistenza immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Sassoferrato (An) come segue:

- **Foglio 85 particella 211 subalterno 3 graffato con la particella 342**, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, superficie: 182 m², Indirizzo: Viale Roma n. 4, piano: S1-T-2, Rendita €. 302,13 (**appartamento**);

- **Foglio 85 particella 211 subalterno 4**, Cat. C/2, Classe 7, Consistenza 32 m², superficie: 49 m², Indirizzo: Viale Roma n. 4, piano: T, Rendita €. 72,72 (**magazzino**);



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

- **Foglio 85 particella 211 subalterno 1**, Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 40 m², superficie: 53 m², Indirizzo: Viale Roma n. 1, piano: T, Rendita €. 473,07 (**negozio**).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Il bene ricade nella Zona B6 "Parti urbane a volumetria definita" disciplinata dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Sassoferrato e nella Zona A6 "Zona con segnalazione di ritrovamenti archeologici" disciplinata dall'art. 27 delle NTA, con il vincolo, fra gli altri, della "Fascia di rispetto dai fiumi" (150 m per sponda) del D. Lgs 42/2004.

Data l'epoca di costruzione dell'immobile, risalente ad un periodo precedente la pubblicazione del Piano di Fabbricazione della città e precedente al 1 settembre 1967, ed esaminata la documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico comunale a seguito della richiesta di accesso agli atti, non sono stati reperiti titoli edilizi e agibilità riguardanti l'unità in oggetto. L'unica pratica edilizia depositata risale al 19/09/1978 e riguarda un'autorizzazione ad eseguire i lavori di rifacimento di un cornicione pericolante (prot. n. 5305 del 19/09/1978). Pertanto lo stato dei luoghi è stato confrontato con la sola planimetria catastale, redatta in data 10/10/1978. Sono state apportate alcune modifiche interne (tramezzature all'interno dell'appartamento e apertura e chiusura di porte), mentre la terrazza del disimpegno è stata realizzata montando una ringhiera e sfruttando la copertura di un manufatto realizzato al piano inferiore. Il manufatto realizzato sulla corte non è presente in planimetria. Dalla richiesta di accesso atti non sono emersi i relativi titoli abilitativi per la realizzazione del manufatto sulla corte e per la realizzazione della terrazza. Per regolarizzare la situazione urbanistica è necessario presentare una sanatoria per quanto riguarda le modifiche interne, e andrebbe ripristinata la situazione originaria per quanto riguarda la terrazza e il manufatto realizzato sulla corte.

Lo stato dei luoghi delle unità immobiliari presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale per la realizzazione di alcune modifiche interne (tramezzature all'interno dell'appartamento e apertura e chiusura di porte) e per la realizzazione della terrazza sul disimpegno. Inoltre sulla planimetria catastale l'altezza della cantina è indicata in 3,65 m. Il manufatto realizzato sulla corte non è presente in planimetria. Per il



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

magazzino, la porta indicata sulla planimetria catastale che si apre sul cortile comune è stata trasformata in finestra.

Il negozio presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale per la realizzazione di alcune modifiche interne (tramezzature interne e apertura e chiusura di una porta) (**Vd. Perizia geom. Alfredo Frati pagg. 3/11**).

Vincoli e oneri a carico dell'acquirente: per le formalità pregiudizievoli presenti sul bene, consultare perizia geom. Alfredo Frati (**Vd. Perizia pag. 11/13**).

I beni sono meglio descritti nelle predette perizie d'identificazione e di stima a firma degli esperti stimatori, reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

L'appartamento e il magazzino risultano **occupati** da uno dei comproprietari, mentre il **negozio è occupato con titolo**, in virtù di contratto di locazione ad uso diverso da quello di abitazione, della durata di anni sei (6) con inizio dal 01/12/2012 e termine al 30/11/2018, con rinnovo tacito ed automatico per un uguale periodo salvo disdetta da parte del locatore da comunicare a mezzo raccomandata a/r o PEC, almeno sei (6) mesi prima dalla scadenza del contratto di locazione, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona, al numero 315, attualmente rinnovato.

Attestazione di prestazione energetica:

Gli immobili risultano **sprovvisi** di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 21.000,00;

Offerta minima euro 15.750,00 pari al 75% del prezzo base d'asta;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 1.500,00.



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

La vendita non è soggetta ad IVA, ed è soggetta ad imposta di registro ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

Non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base di vendita **di oltre 1/4 rispetto al prezzo base;**



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 75 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui *infra*.

La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al liquidatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. *Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.*
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese, visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.
- Avviso di vendita e condizioni generali di vendita.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al soggetto specializzato (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*) Istituto Vendite Giudiziarie Marche e identificato al seguente codice **IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi**;

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dell'aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.*.



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

Il bonifico, con causale "Procedura di Liquidazione controllata N. 9/2023 - Tribunale Ancona, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia visibile, il giorno dell'apertura delle buste, sul conto corrente indicato.

La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente su indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dall'IVG Marche solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 27/11/2024 al 02/12/2024 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, l'IVG Marche **procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di importo del prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua dell'art. 217/1 c.c.i.i.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 75 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali,



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Nel termine di giorni 75, dovrà essere consegnato all'I.V.G., nei giorni ed orari d'ufficio, assegno circolare intestato a "ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE SRL" come di seguito indicato.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 cpc. Il liquidatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ricorrendone i presupposti, la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte, con Rogito notarile, con Notaio scelto dalla procedura e a spese dell'aggiudicatario. Il Rogito e le spese di trascrizione, come le imposte, sono a carico dell'aggiudicatario. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Notaio.

Dal trasferimento del bene saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

Principali condizioni della vendita

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nelle condizioni generali di vendita.



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 275 c. 2 ccii;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'unità immobiliare venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative,



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla procedura liquidatoria entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, calcolato in misura fissa percentuale del 4% con minimo forfettario di euro 1.000,00 (oltre IVA). Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra, è fissato entro **75 giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 275 c. 2 ccii, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione dell'immobile è da intendersi effettuata alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione,



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Ancona.

pubblicazione e pubblicità

Si indicano le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità²:

- pubblicità obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale dei servizi telematici del Ministero della giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche":

<https://pvp.giustizia.it>;

- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 ed inoltre sui siti www.ivgmarche.it - www.astemarche.it nonché su altri siti on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

Il liquidatore potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

² Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 107/1 ultimo capoverso l.f.



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà, degli organi della procedura, prevista dall'art. 217/1 c.c.i.i.).

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art. 1336 c.c.* né una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF)*.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Ancona (AN), 20 settembre 2024

Il liquidatore

avv. Manuel Virgili

Allegati:

- condizioni generali di vendita.