



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO EX ART. 14 TER L. 3/2012

N. 3/2021

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Giuliana Filippello

LIQUIDATORE: avv. Pietro Ranci

SOGGETTO SPECIALIZZATO (*ex art. 107 l.f.*): Istituto Vendite Giudiziarie Marche

AVVISO DI VENDITA AL VI^A ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto **avv. Pietro Ranci** con studio in Ancona (An) – Corso Garibaldi n. 136, nella propria qualità di liquidatore della procedura di liquidazione del patrimonio ex art 14 ter L. 3/2012,

P R E M E S S O

- che, con decreto emesso dal Tribunale di Ancona, è stata dichiarata l'apertura della procedura di liquidazione ex art 14 ter L. 3/2012, a carico della debitrice, nominando giudice delegato la dottoressa Giuliana Filippello;
- che la debitrice istante della procedura di liquidazione risulta intestataria per il diritto piena proprietaria e di nuda proprietà di "beni immobili" siti nel Comune di Genga (AN), in Frazione Baronci snc e in Frazione San Donnino n. 2. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore, Ing. Annalisa Piccolomo, redatta in ambito della procedura esecutiva immobiliare e acquisita dalla presente procedura liquidatoria, e per alcuni beni immobili dalla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore, geom. Matteo Urani redatta in ambito della presente procedura liquidatoria, depositate presso la cancelleria fallimentare del tribunale di 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;





Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

- 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 22 gennaio 2025 alle ore 9:30

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

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.





Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

STABILISCE

- 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 21 gennaio 2025**, 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.

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. 107 l.f.*) alla vendita il giorno della apertura delle buste. Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei

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

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. 107 l.f.*) Istituto Vendite Giudiziarie Marche, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Procedura liquidazione del patrimonio N. 3/2021 - 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.

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





Tribunale di Ancona Sezione Fallimenti

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 **piena proprietà e nuda proprietà per differenti quote** su un complesso immobiliare esteso, composto da diverse unità (**magazzino e fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole**, oltre a **magazzino e unità collabente**, oltre a **accessori agricoli e appartamento, e terreni agricoli**), siti nel Comune di Genga (AN) in località Baronci di San Donnino. Il complesso è costituito da un edificio principale, ovvero un casolare che si sviluppa su 3 - 4 livelli fuori terra con superficie di circa 250 metri quadri per piano, e da diversi accessori agricoli attigui. Completano la proprietà alcuni terreni, la cui superficie insiste per la maggior parte in adiacenza agli immobili di cui sopra, oltre a dei frustoli di terreno leggermente più distanti dal corpo unico principale.



Gli immobili hanno subito nel corso degli anni, vari interventi di ristrutturazione finalizzati alla trasformazione del complesso immobiliare in una struttura ricettiva, nell'intento di creare diversi alloggi e degli spazi comuni a servizio dell'attività. Tali interventi si sono rivelati parziali e mai del tutto completati.

Il complesso immobiliare risulta così articolato:

- A) Diritto di nuda proprietà (1/1):** costituito da beni immobili siti nel Comune di Genga (AN), in località Baronci di San Donnino, ovvero da **magazzino** posto ai piani terra e primo, oltre a **fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole** ai piani terra, primo, secondo e terzo, nonché **corte comune** (B.C.N.C.).

Il magazzino (sub 4) e il fabbricato agricolo (sub 5) costituiscono due corpi di fabbrica distinti, entrambi realizzati in muratura portante di mattoni pieni, e si trovano in posizione nord-est dell'intero complesso immobiliare. L'accesso alla struttura avviene tramite





Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

l'ingresso carrabile e pedonale, comune a tutto il complesso, posto a nord-ovest, a partire dalla strada vicinale.

➤ **Il magazzino** si sviluppa su due livelli fuori terra. Al piano terra è costituito da un locale principale e due piccoli ripostigli con superficie lorda di 42 metri quadri. Il piano primo (attualmente non accessibile) è costituito da un unico locale della superficie utile lorda di circa 29 metri quadri e da un terrazzo scoperto di circa 13 metri quadri. L'accesso al piano primo dovrebbe essere garantito da una scala esterna posta sul lato nord-ovest del fabbricato, che allo stato attuale non è presente. Il magazzino allo stato attuale risulta privo di qualsiasi finitura interna ed esterna. La struttura portante dell'immobile è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solaio di piano in travetti d'acciaio e voltine in laterizio e solaio di copertura in legno.

➤ **Il fabbricato** rappresenta porzione cielo-terra di testata del casolare principale in muratura portante. Si articola in due unità immobiliari distinte e indipendenti: un magazzino al piano terra e un appartamento ai piani primo, secondo e terzo.

Al magazzino si accede direttamente dalla corte identificata dal subalterno 1, che rappresenta bene comune non censibile ai subalterni 4 e 5, mentre all'appartamento si accede tramite una scala esterna privata. Il magazzino al piano terra ha una superficie utile lorda di 44 metri quadri ed è composto da un locale principale, un disimpegno e un servizio igienico sul retro. L'appartamento si sviluppa su due livelli (primo e secondo) ciascuno di superficie lorda utile di metri quadri, più soffitta non abitabile di superficie di 44 metri quadri. Al piano primo si trovano l'ingresso con soggiorno, la cucina e il bagno; al piano secondo ci sono due camere. I tre livelli sono collegati internamente da una scala posta nella parte centrale dell'immobile.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solai di piano e solaio di copertura in legno. Sia il magazzino che l'appartamento presentano finiture standard non di pregio, e si trovano in buono stato di manutenzione. L'impianto elettrico è autonomo e funzionante, mentre l'impianto idraulico è funzionante ma non è collegato al pubblico acquedotto. L'approvvigionamento dell'acqua avviene d'inverno da un pozzo posto nelle





Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

vicinanze e d'estate tramite trasporto con auto-cisterne. Per quanto riguarda il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, sono presenti un boiler (a servizio sia del magazzino che dell'appartamento) e una stufa a legna, non di proprietà a servizio solo dell'appartamento.

- La **corte comune** ha una superficie di 110 metri quadri, non è recintata e si sviluppa in adiacenza alla corte degli immobili di tutte le proprietà. Rappresenta bene comune al magazzino e al fabbricato agricolo.

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

- **Foglio 2 particella 438 subalterno 4**, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 48 m², superficie: 46 m², Rendita € 96,68, piano: T - 1 (**magazzino**);
- **Foglio 2 particella 438 subalterno 5**, cat. D/10, PIANO: T-1-2-3, rendita: euro 966,00 (**fabbricato**);
- **Foglio 2 particella 438 subalterno1 (corte comune - B.C.N.C.)**.

*Il valore del diritto di nuda proprietà di tali cespiti è pari ad **euro 9.397,26**.*

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Corrispondenza Catastale per il magazzino: dalla misurazione dei locali al piano terra si è riscontrato che lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria catastale poiché non vi è corrispondenza nell'indicazione di finestre e porte finestre; inoltre non è presente la scala esterna di accesso al piano primo indicata in planimetria. Si fa presente che, vista la mancanza della suddetta scala, il locale al piano primo è, di fatto, inaccessibile, quindi non è stato possibile verificarne la corrispondenza catastale. Tali difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale derivano dal fatto che l'immobile è stato oggetto di lavori iniziati ma mai conclusi. La planimetria catastale, quindi, è relativa alla situazione pre-intervento (fatta eccezione per la scala esterna che probabilmente era già crollata prima). Per la regolarizzazione catastale si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. **Corrispondenza Catastale per il fabbricato:** lo stato dei luoghi è **conforme** alla planimetria catastale.

Corrispondenza urbanistica per il magazzino: dalla misurazione dei locali al piano terra, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del magazzino **non è conforme** agli elaborati





Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune, la variante alla C.E. n. 43/2002, Concessione Edilizia n. 03/2003 prot. n. 220 del 10/01/2003 poiché i lavori risultano iniziati ma mai completati. Nello specifico non è stata realizzata la scala di collegamento interna tra i due livelli e non è stata ricostruita la scala esterna. Il magazzino, inoltre, secondo il progetto doveva diventare un locale ad uso abitativo, ma tutte le finiture interne non sono mai state realizzate.

Poiché il precedente titolo edilizio è ormai scaduto, per la regolarizzazione urbanistica bisognerà richiedere un nuovo titolo edilizio, oppure ripristinare lo stato di fatto.

Corrispondenza urbanistica per il fabbricato: lo stato dei luoghi del deposito e dell'appartamento è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune, la variante alla C.E. n. 43/2002, Concessione Edilizia n. 03/2003 prot. n. 220 del 10/01/2003. (Vd. Perizia Ing. Piccolomo pag. 11/15/16/17).

B) Diritto di piena proprietà (1/1): costituito da beni immobili siti nel Comune di Genga (AN), in località Baronci di San Donnino, ovvero da **magazzino** posto ai piani terra e primo, oltre a **unità collabente**.

- Il **magazzino** e l'unità collabente, ormai crollata, rappresentavano due corpi di fabbrica distinti. Il magazzino realizzato in muratura portante di mattoni pieni, si sviluppa su due livelli fuori terra e si trova a nord del complesso immobiliare. L'accesso alla struttura avviene tramite l'ingresso carrabile e pedonale, comune a tutto il complesso, posto a nord-ovest, a partire dalla strada vicinale.

Il piano terra è costituito da un locale principale e due piccoli ripostigli e ha superficie utile lorda di 70 mq; il piano primo è costituito da due locali speculari di superficie utile lorda totale di 48 mq. Al piano primo si accede tramite una scala esterna posta sul lato sud-ovest del fabbricato. risulta privo di qualsiasi finitura interna ed esterna. La struttura portante dell'immobile è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solaio di piano in laterocemento e solaio di copertura con travi in legno e tavelloni in laterizio. L'immobile si trova in discreto stato di conservazione, presentando in alcuni punti evidenti segni di ammaloramento e degrado. La scala di accesso al piano primo è priva di parapetto.





Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

- La **corte di pertinenza esclusiva** ha una superficie di 425 mq, non è recintata e si sviluppa in adiacenza alla corte degli immobili di tutte le proprietà.

Detta consistenza immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Genga (An), frazione Baronci snc, come segue:

- **Foglio 2, Particella 466, Sub. 1**, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 81 m², superficie: 160 m², Rendita € 163,15, piano: T - 1 (**magazzino**);

- **Foglio 2, Particella 466, Sub. 2**, Cat. F/2, piano: T - 1 (**Unità Collabente**).

Il valore del diritto di piena proprietà di tali cespiti è pari ad euro 9.017,57.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Corrispondenza Catastale: dalla misurazione dei locali si è riscontrato che lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria catastale. In particolare, si è potuto constatare che la planimetria catastale non è stata aggiornata a seguito dell'intervento cui è stato oggetto l'immobile. Per la regolarizzazione catastale si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Corrispondenza urbanistica: dalla misurazione di tutti i locali, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del magazzino è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (**Vd. Perizia Ing. Piccolomo pag. 8/11/12**).

- C) **Diritto di piena proprietà (1/1)**: costituito da beni immobili siti nel Comune di Genga (AN), in località Baronci di San Donnino, ovvero da **accessorio agricolo** al piano terra, **appartamento** ai piani terra, primo, secondo, **accessori agricoli** ai piani terra, primo, secondo e terzo, oltre a **corte comune** (B.C.N.C.).

Tutti i beni fanno parte del casolare principale, ad eccezione di uno degli accessori agricoli di cui al sub. 4. Gli edifici sono tutti realizzati in muratura portante di mattoni pieni.

- L'unità immobiliare adibita ad **accessorio agricolo** è ubicata al piano terra del casolare principale ed ha una superficie utile lorda di 130,20 mq. L'accesso ai locali avviene tramite un piccolo atrio comune con il subalterno 3. All'interno vi sono locali utilizzati come deposito e magazzino. Gli ambienti sono privi di infissi e di impianto di riscaldamento. La struttura portante dell'immobile è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solaio di piano in legno. Si trova in discreto stato di





Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

manutenzione, pur essendo quasi completamente privo di finiture (intonaco, pavimento, infissi, etc...).

- L'unità immobiliare costituita dall'**appartamento** ai piani terra, primo e secondo, ha una superficie lorda complessiva di 247,80 mq, si sviluppa su tre livelli: al piano terra si trova una centrale termica a cui si accede esclusivamente dall'esterno, dal prospetto sud. A partire dall'atrio in comune con il subalterno 2, anch'esso ubicato al piano terra, si trova una rampa di scale che conduce all'ingresso dell'appartamento dove si trova il soggiorno dal quale si sviluppano i restanti ambienti dell'abitazione (cucina, tre camere da letto, due bagni e numerosi disimpegni) che si trovano tutti a quote diverse. L'appartamento, infatti, ha una configurazione planimetrica abbastanza articolata, per via della disposizione degli ambienti su diverse quote dovuto al fatto che questi fanno parte di un edificio in aggregato. La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solai di piano e solaio di copertura in legno. L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione e presenta finiture standard costituite da pareti in parte tinteggiate e in parte con mattoni a vista, pavimenti in piastrelle in cotto e ceramica. Gli infissi sono in legno, con doppi vetri. L'impianto elettrico e l'impianto termo-idraulico sono autonomi e funzionanti.
- L'unità immobiliare adibita ad **accessori agricoli** si sviluppa in due corpi di fabbrica differenti, uno facente parte l'edificio principale del complesso immobiliare, l'altro costituito da un piccolo immobile a sé stante. Nello specifico, all'interno dell'aggregato edilizio principale si trovano:
 - un magazzino al piano terra, di superficie pari a 46,40 mq, con accesso diretto dalla corte (subalterno 1) che rappresenta bene non censibile comune a tutti i subalterni;
 - un magazzino ai piani primo, secondo e terzo (soffitta) al quale si accede tramite una scala esterna di proprietà esclusiva: internamente i locali sono collegati da una scala a rampa singola adiacente ad uno dei muri di spina. Nel complesso il





Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

magazzino ha una superficie di 139,20 mq.

Sul retro dell'aggregato edilizio principale di cui sopra si trova l'altro accessorio agricolo, che si sviluppa su due livelli fuori terra, di superficie complessiva pari a 60 mq.

La struttura portante di entrambi i fabbricati è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solai di piano e solaio di copertura in legno. Allo stato attuale tutti i locali sono privi di qualsiasi finitura interna ed esterna.

I locali situati all'interno dell'aggregato edilizio principale, fatta eccezione per quelli al piano terra, sono completamente inaccessibili in quanto alcune porzioni di solaio sono crollate. Anche il corpo di fabbrica su due livelli risulta inaccessibile, con gli infissi esterni bloccati, impossibili da aprire.

- La **corte esterna** identificata dal subalterno 1, di superficie pari a 960,00 mq, rappresenta bene comune all'appartamento e agli accessori agricoli.

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

- **Foglio 2, Particella 536, Sub. 2**, Cat. D/10, piano: T, Rendita € 266,00 (**accessorio agricolo**);
- **Foglio 2, Particella 536, Sub. 3**, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 11,5 vani, superficie totale 238 m² - totale escluse aree scoperte: 234 m², Rendita € 356,36, piano: T - 1-2; (**appartamento**);
- **Foglio 2, Particella 536, Sub. 4**, Cat. D/10, Rendita € 400,00, piano: T - 1-2-3; (**accessori agricoli**);
- **Foglio 2, Particella 536, Sub. 1**, (corte comune - **B.C.N.C.**).

*Il valore del diritto di piena proprietà di tali cespiti è pari ad **euro 52.207,02**.*

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Corrispondenza Catastale: (D/10) dalla misurazione dei locali al piano terra si è riscontrato che lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria catastale poiché è indicata la presenza di un porticato e di una scala esterni, sul prospetto sud-est, che nella realtà sono crollati. (A/3) dalla misurazione di tutti i locali, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per la diversa configurazione degli ambienti interni. (D/10 - Sub. 4) Entrambi gli immobili sono risultati inaccessibili, fatta eccezione per il magazzino al piano terra, che **risulta conforme** alla planimetria





Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

- **Foglio 2 particella 148**, Porzione -, Qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00 are 20 ca 20, R.D. € 2,09, R.A. € 1,88;
- **Foglio 2 particella 172**, Porzione -, Qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00 are 05 ca 75, R.D. € 1,04, R.A. € 0,74;
- **Foglio 2 particella 173**, Porzione AA, Qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00 are 02 ca 00, R.D. € 0,21, R.A. € 0,19; Porzione AB, Qualità prato, classe 2, superficie ha 00 are 14 ca 43, R.D. € 2,24, R.A. € 0,75;
- **Foglio 2 particella 175**, Porzione AA, Qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00 are 15 ca 42, R.D. € 1,59, R.A. € 1,43; Porzione AB, Qualità Pascolo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 32 ca 58, R.D. € 0,67, R.A. € 0,84;
- **Foglio 2 particella 207**, Porzione AA, Qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 12 ca 69, R.D. € 0,85, R.A. € 0,98; Porzione AB, Qualità Pascolo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 23 ca 11, R.D. € 0,48, R.A. € 0,60;
- **Foglio 2 particella 291**, Porzione -, Qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00 are 20 ca 20, R.D. € 3,65, R.A. € 2,61;
- **Foglio 2 particella 292**, Porzione -, Qualità prato, classe 3, superficie ha 00 are 15 ca 00, R.D. € 1,94, R.A. € 0,62;
- **Foglio 2 particella 343**, Porzione AA, Qualità arborato, classe 4, superficie ha 00 are 17 ca 91, R.D. € 2,31, R.A. € 1,66; Porzione AB, Qualità Pascolo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 09 ca 39, R.D. € 0,19, R.A. € 0,24;
- **Foglio 2 particella 345**, Porzione AA, Qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00 are 03 ca 51, R.D. € 0,36, R.A. € 0,33; Porzione AB, Qualità fabbricato rurale, classe -, superficie ha 00 are 01 ca 16, R.D. € -, R.A. € -;**(terreno e fabbricato rurale);**
- **Foglio 2 particella 346**, Porzione AA, Qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 00 are 03 ca 63, R.D. € 1,03, R.A. € 0,66; Porzione AB, Qualità pascolo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 03 ca 17, R.D. € 0,07, R.A. € 0,08;
- **Foglio 2 particella 349**, Porzione AA, Qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00 are 04 ca 00, R.D. € 0,41, R.A. € 0,37; Porzione AB, Qualità bosco ceduo, classe 1, superficie ha 00 are 05 ca 23, R.D. € 0,54, R.A. € 0,08;





Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

- **Foglio 2 particella 140** Porzione -, Qualità prato, classe 3, superficie ha 00 are 04 ca 54, R.D. € 0,59, R.A. € 0,19;

- **Foglio 6 particella 51** Porzione -, Qualità bosco ceduo, classe 1, superficie ha 00 are 56 ca 10, R.D. € 5,79, R.A. € 0,87;

- **Foglio 2 particella 532**, Porzione -, Qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 00 are 04 ca 16, R.D. € 1,18, R.A. € 0,75;

- **Foglio 2 particella 535**, Porzione -, Qualità prato, classe 3, superficie ha 00 are 02 ca 57, R.D. € 0,33, R.A. € 0,11;

Il valore del diritto di piena proprietà di tali cespiti immobiliari è pari ad euro 2.847,65.

F) Diritto di proprietà per la quota di 1/2 oltre a diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2: costituito da terreni agricoli, siti nel Comune di Genga (AN).

Detta consistenza immobiliare è censita al N.C.T. del Comune di Genga (An) come segue:

- **Foglio 2 particella 311**, Porzione -, Qualità area rurale, classe -, superficie ha 00 are 00 ca 57, R.D. € 0,00, R.A. € 0,00;

Il valore di tali cespiti immobiliari del diritto di proprietà per la quota di 1/2 è pari ad euro 35,59 mentre il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 è pari ad euro 16,60.

G) Diritto di proprietà per la quota di 25/27: costituito da terreni agricoli, siti nel Comune di Genga (AN).

Detta consistenza immobiliare è censita al N.C.T. del Comune di Genga (An) come segue:

- **Foglio 2 particella 533** Porzione -, Qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 00 are 03 ca 13, R.D. € 0,89, R.A. € 0,57.

Il valore del diritto di proprietà per la quota di 25/27 di tali cespiti immobiliari è pari ad euro 356,06.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Gli immobili ricadono in zone agricole Capo 5 e aree boscate e pascoli interclusi art. 20 delle N.T.A. del Comune di Genga .(Vd. **Perizia Geom. Matteo Urani pag. da 4 a 11**).

Vincoli e oneri a carico dell'acquirente: per le formalità pregiudizievoli presenti sul bene, consultare perizia geom. Matteo Urani. (Vd. **Perizia pag. 2/3**).





Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

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'immobile risulta **occupato** da persone e beni mobili della debitrice e attrezzature di nessun valore economico e commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento è a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

l'immobile (A) risulta classificato nella classe energetica "F" come da attestato di prestazione energetica 17/01/2022 con validità di anni 10 sino al 17/01/2032.

l'immobile (B) ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n.412/93 non è prevista la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) trattandosi di un magazzino.

l'immobile (C) l'appartamento risulta classificato nella classe energetica "F" come da attestato di prestazione energetica 17/01/2022 con validità di anni 10 sino al 17/01/2032, mentre per gli **accessori agricoli** ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n.412/93 non è prevista la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) trattandosi di un accessorio agricolo.

l'immobile (D) ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n.412/93 non è prevista la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) trattandosi di accessori agricoli.

Riepilogo:

Valore parziale cespiti immobiliari componente A) euro 9.397,26;

Valore parziale cespiti immobiliari componente B) euro 9.017,57;

Valore parziale cespiti immobiliari componente C) euro 52.207,02;

Valore parziale cespiti immobiliari componente D) euro 4.912,31;

Valore parziale cespiti immobiliari componente E) euro 2.847,65;





Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

- 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;
 - 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.*





Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

- 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 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. 107 l.f.*) 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





Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Procedura di Liquidazione del Patrimonio N. 3/2021 - 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,**





Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

L'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 22/01/2025 al 27/01/2025 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 degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) 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. 14 novies c. 3 della L. 3/2012;
- 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 3,5% con minimo forfettario di euro 1.900,00 (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. 14 novies c. 3 della L. 3/2012, 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,



