

Tribunale di Ancona
Fallimento: RG n. 71/2017
Giudice Delegato: Dott.ssa Giuliana Filippello
Curatore: Dott. Gianluca Pierpaoli

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Il curatore della Procedura in epigrafe, Dott. Gianluca Pierpaoli, con studio in Ancona, Via I maggio 25/B

premessò che

- il Tribunale di Ancona con sentenza del 14/07/2017 dichiarava il fallimento della società Brunetti M. & C. sas nonché dei soci illimitatamente responsabili Brunetti Mario e Russo Monica e nominava il sottoscritto curatore della procedura;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra prenessò, il sottoscritto Curatore

AVVISA

che il **giorno 09 gennaio 2025 alle ore 14.45** presso la sala aste telematiche del Tribunale di Ancona, in Corso Mazzini 95, piano 2° torre A, procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive del Tribunale di Ancona" (in seguito "Regolamento") qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa

venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su immobile produttivo costituito da una porzione industriale/artigianale su due livelli e da una porzione destinata ad uffici su tre livelli, sito a Senigallia (AN), località Marzocca, Via dell'Indipendenza 19, con una superficie complessiva di mq 521, di cui mq 113 a piano terra, mq 204 al primo piano e mq 204 al secondo piano.

Il compendio posto in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei Fabbricati del Comune di Senigallia:

- Foglio 20, particella 961, piano terrea, primo e secondo, Categoria D/7, rendita € 8.236,00;

Situazione urbanistica e catastale:

Come illustrato nella perizia di stima, alla quale si rinvia per ulteriori dettagli, l'immobile si trova ubicato in una buona posizione nell'ambito di una zona produttiva, è facilmente collegato alle principali vie di comunicazione e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile fu realizzato quale ampliamento di un edificio produttivo esistente nella stessa area ed appartenente ai medesimi proprietari. Tutti gli impianti dell'edificio in questione sono integrati con quelli dell'edificio adiacente pre-esistente il quale condivide con questo anche il principale accesso carrabile.

Tale integrazione costituisce di fatto un legame tra i due edifici difficilmente scindibile senza che venga meno la fruibilità dell'uno o dell'altro immobile. In tali casi, essendovi la possibilità che i due capannoni apparterranno a soggetti ed attività differenti, vige, per gestione di tali aree comuni,

l'art. 1062 del Codice Civile che di fatto costituisce una servitù relativamente all'uso di tali spazi. In ogni caso, come espressamente evidenziato nella perizia di stima alla quale si rimanda per ogni dettaglio, l'acquirente dovrà riconoscere la persistenza della servitù a favore del proprietario dell'immobile adiacente. Un'ipotesi di regolamentazione all'uso delle aree comuni ai due edifici è stato individuato nella perizia di stima, in allegato n. 1, al quale si rinvia.

Esiste difformità tra le planimetrie catastali e lo stato reale dei luoghi, in particolare con riferimento alle divisioni interne; per il dettaglio si rimanda alla perizia di stima allegata.

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali o usi civici.

Il certificato di prestazione energetica risulta scaduto il 31/12/2020.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta attualmente libero

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 151.335,14 arrotondato ad € **151.335,00** (Euro centocinquantunomilatrecentotrentacinque/00)

Offerta minima: € 136.201,63 arrotondato ad € **136.202,00** (Euro centotrentaseimiladuecentodue/00) pari al 10% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel Regolamento, oltre che alle seguenti specifiche condizioni.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it. **Le offerte di acquisto dovranno essere formulate tramite il**

sistema, con le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento, entro le ore 12,00 del giorno 08/01/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita).

a. Condizioni di ammissibilità formale.

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel Regolamento: il lotto a cui l'offerta si riferisce tra quelli indicati nel precedente paragrafo 1); l'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale lotto.

Nella comunicazione il dichiarante deve specificare se agisce in proprio oppure per altra società del proprio Gruppo, ma non sono consentite manifestazioni di interesse di intermediari o presentate per terzi (diversi da appartenenti al Gruppo di imprese).

Qualora un'offerta fosse presentata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), essa deve contenere a pena di inammissibilità, dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

b. Versamento anticipato della cauzione.

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 intestato al fallimento e recante codice IBAN IT49P0306937580100000002131 specificando nella causale del bonifico **RGF N. 71/2017, lotto unico, cauzione**. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "RG N. 71/2017 lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le offerte verranno aperte dal Curatore 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.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e con il codice di partecipazione.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, 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 (tanto, 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 (sette) giorni, con inizio subito dopo la deliberazione sulle offerte, quindi inizierà il giorno 09/01/2025 e terminerà il giorno 16/01/2025 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, **il Curatore 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 prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

c. Visite.

Per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il Curatore, Dott. Gianluca Pierpaoli al numero 071/201848.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite l'apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it.

d. Termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Il termine per il versamento del saldo prezzo e dei diritti d'asta pari ad € 240,00 + iva a lotto, è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente della procedura, recante codice IBAN IT49P0306937580100000002131 specificando nella causale del bonifico **RG N. 71/2017 lotto unico, saldo prezzo e diritti d'asta.** Qualora il pagamento del prezzo avvenisse mediante mutuo ipotecario entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, la parte aggiudicataria dovrà rivolgere apposita richiesta al Curatore. **Il residuo prezzo ed i diritti d'asta devono essere versati nel termine fissato.** In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e dei diritti d'asta, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo e dei diritti d'asta, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dal Curatore in conto spese, salvo conguaglio.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che il Curatore non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

Il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

e. Trasferimento di proprietà.

Così come previsto nel programma di liquidazione approvato ed autorizzato ai sensi di legge, si stabilisce fin d'ora che il trasferimento della proprietà del bene immobile oggetto del presente avviso di vendita, nonché eventuali ulteriori atti da sottoscrivere per la regolamentazione dell'uso delle aree comuni ai due edifici adiacenti, come individuato nel paragrafo 1 "situazione urbanistica e catastale", verrà effettuata presso il notaio Dott. Renato Bucci, con oneri a carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omissis il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, sarà pubblicato:

- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.ancona.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Il Curatore, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il Curatore Dott. Gianluca Pierpaoli, con studio in Ancona, Via I Maggio 25/B, tel. 071/201848, e-mail gianluca@studiopierpaoli.it.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

Ancona, 03/10/2024

Il Curatore
Dott. Gianluca Pierpaoli