

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Crisi d'Impresa

Fallimento Item Srl

N. 5 del 2023

G.D.: Dott.ssa Giuliana Filippello

Curatori: Dott. Andrea Di Cesare, Dott. Andrea Duca e Avv. Giovanni Trapanese

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA

PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

2° ESPERIMENTO – RIDUZIONE DEL 20%

I Curatori della procedura di Fallimento ITEM S.r.l., Dott. Andrea Di Cesare, Dott. Andrea Duca e Avv. Giovanni Trapanese, conformemente al programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato, per mezzo della società Aste Business S.r.l., operante in qualità di soggetto specializzato ex art. 107 co. 1 l.f.,

AVVISANO

che è avviata la procedura competitiva, aperta a tutti gli interessati, per la vendita dei beni immobili appresi alla procedura in questione, secondo la disciplina e le condizioni previste nel presente avviso. Le aste si svolgeranno con **modalità telematica asincrona** secondo le disposizioni dell'art. 107 comma 1 l.f., sul portale www.astebusiness.it, ove risulta identificata come segue:

Asta n. 2402 – Fabbricato cielo-terra a destinazione accessoria e direzionale con corte pertinenziale

--

L'asta ha come oggetto la vendita del seguente bene immobile:

Edificio da cielo a terra, con circostante corte di pertinenza, sito nella zona industriale Coriano di Forlì, in via Niccolò Copernico n.ri 20/A, 22, 24 e 24/A.

L'edificio è composto da piano interrato (H = mt. 2,15) a destinazione accessoria (magazzini, archivi, ripostigli e centrale termica), piano terra (H min. = mt. 2,70 - H max. = mt. 4,00) a destinazione direzionale (uffici, archivi, ripostigli, disimpegni e servizi) e piano primo (H = mt. 3,00) a destinazione direzionale (uffici, disimpegni, servizi e terrazzo).

L'immobile comprende una corte di pertinenza, in minima parte coperta da portico.

Il fabbricato presenta struttura in c.a. gettato in opera, solai in latero-cemento, copertura con tegoloni in cemento armato precompresso protetta da guaina bituminosa, tamponature in laterizi con facciate in parte in mattoncini a faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate.

L'immobile sviluppa le seguenti superfici:

- Superficie lotto (coperta/scoperta) circa mq. 2.095
- Superficie Esterna Lorda piano interrato circa mq. 171
- Superficie Esterna Lorda piano terra circa mq. 837
- Superficie Esterna Lorda piano primo circa mq. 306
- Superficie terrazzo piano primo circa mq. 25
- Superficie corte pertinenziale (scoperta + portico) circa mq. 1.258

All'immobile si accede direttamente da via pubblica (via Niccolò Copernico n.ri 20/A, 22, 24 e 24/A), attraverso tre ingressi carrabili e due pedonali.

Condizioni: Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerare discreto anche se l'immobile stesso necessita di opere manutentive al fine di renderlo pienamente utilizzabile.

Stato di occupazione: Libero.

Proprietà: 1/1.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati con foglio 183 - particella 299 sub. 9 - P.S1-T-1 - Cat. A/10 - Cl. 3 - vani 44 - Sup. Cat. mq. 1.236 - Rendita €. 14.657,05.

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 528.800= (euro cinquecentoventottomilaottocento virgola zero zero), pari al valore di stima ridotto del 20%, oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima consentita: euro 396.600,00 (euro trecentonovantaseimilaseicento virgola zero zero) oltre oneri di legge ovvero valore inferiore fino a un quarto rispetto al prezzo base d'asta.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 1.000,00= (euro mille virgola zero zero).

Data inizio asta: 26/09/2024 ore 15:00

Data fine asta: 26/09/2024 ore 16:00 (*Salvo applicazione time extension*)

Termine presentazione offerte: 20/09/2024 ore 12:00

--

Per la descrizione completa dei beni in vendita si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima redatta dal tecnico incaricato Geom. Fabio Felicetti, scaricabile dal sito web completa di allegati.

1. PARTECIPAZIONE ALLA GARA

1.1 La partecipazione alla gara potrà avvenire esclusivamente in forma telematica collegandosi al portale www.astebusiness.it ed accedendo alle aste sopra elencate. Per partecipare all'asta è necessario registrarsi al portale cliccando l'apposito pulsante "Registrati", in alto a destra, inserendo quindi i dati richiesti che variano a seconda della tipologia di utente (privato o azienda). Una volta registrati occorre accedere con le credenziali inserite durante la fase di registrazione e

procedere alla formulazione dell'offerta, cliccando sul pulsante "Fai Offerta" presente nella pagina del lotto e seguendo quindi le istruzioni fornite dalla piattaforma.

Al termine della procedura di presentazione dell'offerta, nella pagina del lotto, l'utente vedrà comparire la seguente dicitura "*La tua offerta è stata presentata ed è in corso di validazione. Ti invitiamo ad accedere all'asta una volta iniziata.*" Gli utenti che hanno proceduto correttamente alla presentazione dell'offerta e al versamento della cauzione entro i termini stabiliti saranno abilitati a partecipare all'asta. Questi potranno collegarsi alla piattaforma previo login ed a seguito dell'inizio dell'asta, partecipare alla gara ed eventualmente rilanciare in caso di eventuali offerte migliorative.

Il numero ed il valore delle offerte pervenute saranno visibili soltanto dalla data e dall'ora indicate come "inizio asta".

Nel caso in cui, prima dell'inizio dell'asta, vengano formulate offerte di pari importo (valide), la miglior offerta, utile per identificare il "prezzo attuale" del lotto al momento dell'avvio della gara, sarà quella presentata per prima in ordine di tempo

Durante la gara, il sistema informerà ogni utente circa lo stato dell'offerta presentata quindi se il medesimo sta vincendo o perdendo l'asta. Questo avverrà per mezzo di una label posta al di sopra del titolo del lotto, la quale risulterà rossa, nel caso in cui l'offerta presentata sia stata superata da un altro utente partecipante, ovvero verde, nel caso contrario.

All'interno della pagina del lotto, comunque sempre a seguito dell'avvio della gara, oltre a quanto poc'anzi indicato, la piattaforma d'asta indicherà in chiaro il prezzo attuale, pari alla miglior offerta pervenuta sino a quel momento, ed il numero di offerte presentate. Sarà inoltre visibile lo storico dei rilanci/offerte effettuati dagli utenti partecipanti ove verranno indicati i dettagli delle singole offerte presentate (importo, data, ora). Non saranno visibili, per ovvi motivi, i nominativi degli offerenti.

Nel caso in cui durante la gara l'offerta presentata da parte di un utente partecipante venisse superata, la piattaforma informerà immediatamente il medesimo mediante comunicazione scritta a mezzo mail affinché quest'ultimo possa valutare di presentare ulteriori offerte in aumento quindi, tenere monitorata costantemente la gara.

Per garantire la massima competitività, le vendite on-line effettuate mediante la piattaforma www.astebusiness.it sono soggette alla regola del "**Time Extension**"; ciò significa che, **se uno dei partecipanti inserisce un'offerta per il lotto in questione durante gli ultimi tre minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori tre minuti**, dando così modo agli altri partecipanti di rilanciare. Per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo dell'asta.

1.2 Contenuto dell'offerta:

L'offerta di acquisto dovrà contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 25% rispetto al prezzo base,

- se l'offerente è **persona fisica**: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, indirizzo di residenza e domicilio, i recapiti mail e telefono ai quali ricevere le comunicazioni relative all'offerta;
- se l'offerente è **persona giuridica**: ragione sociale, sede legale, codice fiscale e P. IVA dell'impresa, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, indirizzo di residenza e domicilio del legale rappresentante;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o similare. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cpc, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dichiarazione da uno dei genitori previa autorizzazioni del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, dovrà essere sottoscritta dichiarazione dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali ("prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se **il soggetto 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 minorenne**, 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 del Giudice Tutelare;
- se **il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore 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 da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A);
 - se **l'offerente è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
 - se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
 - se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa;
- 1.3 Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c.
- 1.4 Quando l'offerta è presentata da un soggetto diverso dall'offerente dovrà essere allegata la procura notarile rilasciata in favore del presentatore dell'offerta. Anche nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone alla stessa dovrà essere collegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore dell'offerta. In ogni caso, la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
- 1.5 Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente, salva la facoltà del miglior offerente di perfezionare l'acquisto mediante nomina di società di leasing quale acquirente, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, dove il contratto di locazione finanziaria potrà vedere l'offerente unico ed esclusivo utilizzatore del bene.
- 1.6 Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecarie di primo grado – ai sensi dell'art. 2822 c.c. – e la delega – ex art. 1269 c.c. – del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: Fall. ITEM Srl (5/2023 Ancona)
- 1.7 **Le offerte di acquisto presentate per mezzo della piattaforma si intendono irrevocabili come da art 1329 1° comma c.c.**
- 1.8 Gli offerenti sotto la propria personale responsabilità e consapevoli che in caso di mendaci dichiarazioni incorreranno nelle pene stabilite dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, ai sensi degli artt. 19, 46 e 47 del d.p.r. 445/2000; consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 e delle conseguenze previste dall'art. 75 del medesimo d.p.r. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, ai fini della presentazione dell'offerta, che:
- non sono falliti e non sono soggetti a procedure concorsuali;
 - hanno provveduto ad allegare i documenti ove richiesti e previsti dalla normativa (visura o certificato camerale, verbale assemblea dei soci, procura, copia fideiussione);
 - sono in possesso dei requisiti di legge per partecipare all'asta.

- 1.9 Non è consentito effettuare offerte inferiori all'offerta minima sopra indicata.
- 1.10 Non saranno ammesse offerte pervenute in modalità difformi rispetto a quanto indicato nel presente avviso. La responsabilità dei dati, delle informazioni e dei documenti inseriti in sede di presentazione dell'offerta sono a completo carico degli offerenti.
- 1.11 **Ogni utente, presentando l'offerta, accetta completamente, incondizionatamente ed irrevocabilmente le condizioni contenute nel presente avviso.**

2. CAUZIONE

2.1 L'importo della cauzione da corrispondere è pari al **5% del prezzo posto come base d'asta** (IVA esclusa) e potrà essere versato con una delle seguenti modalità tra loro alternative:

- **CARTA DI CREDITO:** consente all'utente l'abilitazione automatica per partecipare alla gara online.

Il termine di iscrizione con carta di credito è il 20/09/2024 ore 12:00.

- **BONIFICO BANCARIO** al seguente conto corrente:

IBAN IT 34 M 01030 63341 000000127118 intestato alla società Aste Business S.r.l. - Causale: "Cauzione partecipazione asta n. 2402 – Lotto 1". Per facilitare l'abilitazione alla gara gli utenti partecipanti dovranno inviare la contabile del versamento immediatamente tramite mail all'indirizzo info@astebusiness.it.

Il termine di iscrizione con bonifico bancario è il seguente: 20/09/2024 ore 12:00.

È onere di ogni partecipante procedere al versamento in modo tale da garantire l'accredito delle somme entro e non oltre le ore 12:00 del giorno dell'asta, al fine di consentire l'abilitazione.

2.2 Tale deposito cauzionale sarà:

- a) Versato sul conto corrente della procedura ed imputato a prezzo, in caso di aggiudicazione;
- b) trattenuto e versato alla procedura a titolo di penale risarcitoria, in caso di inadempimenti;
- c) rimborsato agli offerenti non aggiudicatari, detratte le spese bancarie (solo a seguito del pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario).

3. AGGIUDICAZIONE

3.1 L'utente può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l'indicazione che compare sulla piattaforma www.astebusiness.it.

3.2 Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta.

3.3 Nel caso di presentazione di una OFFERTA UNICA, previa verifica della validità, si procederà all'aggiudicazione.

3.4 L'aggiudicazione è provvisoria e diverrà definitiva nelle modalità previste dall'art. 4.1.

4. MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

4.1 **Aggiudicazione definitiva** – L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi 10 giorni dall'esito dell'esperimento. Entro tale termine il Curatore, ai sensi dell'art. 107 co. 4 l.f. potrà sospendere la vendita qualora pervenga offerta migliorativa e cauzionata non inferiore al 10% in aumento rispetto al prezzo di aggiudicazione.

4.2 **Pagamenti** - Aste Business invierà all'aggiudicatario le note di pagamento contenenti le istruzioni per procedere al corretto saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta. Il prezzo battuto all'asta, oltre oneri di legge, dovrà essere versato direttamente alla Curatela entro **90 (novanta) giorni** successivi la data di avvenuta aggiudicazione definitiva a mezzo bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura (IBAN IT19Y0623002685000030659765), dedotta la cauzione già versata.

Il mancato versamento del saldo nei termini e modalità indicate, comporta la integrale perdita della cauzione, come indicato al successivo punto 4.9.

NON È AMMESSO IL SALDO CON CARTA DI CREDITO.

4.3 COMMISSIONI D'ASTA:

Oltre al prezzo di aggiudicazione e le imposte e tasse sullo stesso, è a carico dell'acquirente il compenso spettante alla società Aste Business S.r.l. per l'attività svolta che verrà calcolato in misura pari al **3%** sul prezzo di aggiudicazione, oltre Iva di legge. È prevista comunque una commissione non inferiore ad **€ 2.500**, oltre IVA di legge. È a carico degli aggiudicatari, inoltre, il servizio offerto da Aste Business relativo all'elaborazione del report dei trattamenti fiscali applicabili, quantificati in **€ 300** (euro trecento/00). Tali pagamenti dovranno avvenire entro il termine di **5 (cinque) giorni** dalla data di aggiudicazione definitiva, direttamente sul conto corrente della società Aste Business S.r.l. (dati al punto 2 del presente avviso).

4.4 **Stipula dell'atto di vendita** - L'atto di trasferimento di proprietà dei beni aggiudicati, a seguito del completo saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta come sopra stabilito, avverrà presso il Notaio indicato dalla curatela. Gli oneri fiscali, le spese notarili ed accessorie saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

4.5 **Sospensione della vendita** – Prevista da parte del curatore ai sensi dell'art. 107 co. 4 l.f. a seguito di offerta migliorativa e cauzionata non inferiore al 10% in aumento rispetto al prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione, accompagnata da deposito cauzionale previsto al punto 2. In tal caso sarà fissata e comunicata una gara telematica tra l'aggiudicatario provvisorio e il soggetto che avrà presentato offerta migliorativa. Prevista da parte del G.D. ai sensi dell'art. 108 l.f..

4.6 **Condizioni di vendita e garanzie** - La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; 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. In particolare, non viene garantito lo stato d'uso, la funzionalità, né la rispondenza qualitativa e/o quantitativa alle risultanze di inventario e/o perizia. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti (ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, escludendo la Procedura da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo. Per tutto quanto qui non previsto o diversamente statuito, si applicano le vigenti norme di legge in materia di vendite concorsuali in quanto applicabili.

- 4.7 **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.
- 4.8 **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del bene, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dall'atto notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.
- 4.9 **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione e/o delle commissioni d'asta nei termini stabiliti per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si potrà intendere decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto; tale soggetto diviene il nuovo aggiudicatario provvisorio con tutti i diritti e obblighi previsti nel presente avviso e avrà tempo ulteriori 90 giorni per il saldo prezzo

5. PUBBLICITÀ

- 5.1 Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura competitiva e le modalità di partecipazione alla stessa, nonché per fissare un sopralluogo sul posto, si invitano gli interessati a contattare la società Aste Business S.r.l., ai seguenti recapiti +39 342 0591175, info@astebusiness.it.
- 5.2 Il presente annuncio non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al

pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 D.Lgs. 58/98.

- 5.3 Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003.
- 5.4 Al fine di rendere pubblica la procedura competitiva e rendere massima la partecipazione, il presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti autorizzati ex art. 490 comma 2 c.p.c nelle tempistiche di legge. La società Aste Business provvederà inoltre ad effettuare attività di marketing attraverso strumenti e portali digitali.
- 5.5 **La società Aste Business è l'unica autorizzata alla pubblicizzazione e alla vendita dei beni oggetto del presente avviso. I sopralluoghi cognitivi, così come l'assistenza per partecipare all'asta, sono resi da Aste Business agli interessati a livello completamente gratuito.**

Ancona, 10/07/2024

I Curatori

Dott. Andrea Di Cesare, Dott. Andrea Duca e Avv. Giovanni Trapanese

Allegati:

1. *Perizia di stima Lotto 1, Geom. Fabio Felivetti.*