



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 108/2016

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott.ssa Maria Letizia Montovani

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Paolo Remia

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

RACCOLTA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

**FINALIZZATA ALL'ACQUISTO DI TRE FABBRICATI URBANI DI CIVILE
ABITAZIONE NON ANCORA COMPLETATI COSTITUITI OGNUNO DA N. 6
UNITA' ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE, E TERRENI CIRCOSTANTI, SITI
NEL COMUNE DI FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

E

GARAGE SITO NEL COMUNE DI FABRIANO (AN) LOCALITA' ARGIGNANO

Il sottoscritto **dottor Paolo Remia**, con studio in Ancona (AN) - Via Achille Grandi n. 56, nominato curatore del fallimento n. 108/2016 con sentenza n. 118 del 10 ottobre 2016,

P R E M E S S O

- che con giusta sentenza il tribunale di Ancona, ha dichiarato il fallimento della società "Cofani Costruzioni S.r.l.", nominando giudice delegato la dottoressa Willelma Monterotti, attualmente sostituita dal giudice delegato in carica dottoressa Maria Letizia Mantovani;

- che la società fallita è piena proprietaria di immobili, costituiti da tre fabbricati urbani ad uso civile abitazione siti nel Comune di Fabriano (AN) Frazione San Donato, nonché frustoli di terreni adiacenti gli immobili, oltre a garage sito nel Comune di Fabriano (AN) in località Argignano. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nelle perizie redatte in ambito della procedura esecutiva immobiliare oggi dichiarata estinta, dal perito estimatore Ing. Gabriele Magrini per le palazzine, e in ambito della procedura fallimentare Ing. Cipriano Cappelletti per il garage, ed alle quali, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti, e al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza;



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

- che la procedura ha deciso di avvalersi dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche (concessioni ministeriali del 30 marzo 1999 per i circondari dei tribunali di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata e del 17 aprile 2014 per i circondari dei tribunali di Ancona, Pesaro e Urbino), in qualità di soggetto specializzato (*ex. art. 107 l.f.*) il quale ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie di servizi utili alla migliore collocazione sul mercato degli asset ricaduti in asse fallimentare;

- che sono a disposizione dell'utenza recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili relative al presente avviso:

➤ mail: dr.remia@libero.it;

- che i beni potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail sopra indicato.

Tutto ciò premesso,

RENDE NOTO

che intende acquisire manifestazioni di interesse, finalizzate all'acquisto, anche in forma disgiunta, dei cespiti immobiliari sito nel Comune di Fabriano (AN), Frazione San Donato, e località Argignano, nello specifico:

DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 costituito da tre palazzine, nello specifico:

➤ **A)** Diritto di piena proprietà su **fabbricato urbano di civile abitazione**, da cielo a terra di tre piani fuori terra, sito nel Comune di Fabriano (AN), Frazione San Donato snc.

Il fabbricato è ubicato in una piccola frazione del Comune di Fabriano (San Donato), priva di servizi e mal collegata con la viabilità principale. Le unità immobiliari del fabbricato non hanno un certificato di abitabilità. Il fabbricato ha tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano sottotetto) ed un piano interrato adibito ad autorimessa.

La struttura portante è del tipo a pilastri e travi in cemento armato, i solai sono in latero-cemento. Le tamponature sono del tipo a cassetta con rivestimento esterno in intonaco; le scossaline, i discendenti, le grondaie sono in rame. Secondo il progetto architettonico, l'accesso alle autorimesse sarebbe dovuto avvenire mediante una strada privata da realizzare sulla particella 954, accatastata infatti quale corte comune non censibile a tutti i sub dei mappali 955-956-957. Detta strada non è mai stata costruita, pertanto l'accesso

Manifestazione di Interesse



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

carrabile alle autorimesse ad oggi non è consentito. Il fabbricato inoltre non è dotato di sistema fognario e mancano l'impianto di adduzione dell'acqua e quello dell'energia elettrica.

L'impianto del gas a GPL, non è stato completato; mancano infatti gli allacci alla cisterna già posta sulla corte comune. Il fabbricato è composto da sei unità immobiliari e relative autorimesse; l'ingresso è condominiale ed avviene mediante un ballatoio sulla strada comunale. L'assegnazione dei box auto alle unità immobiliari è stata effettuata dal CTU seguendo il criterio del minor percorso da parte degli utenti lungo il vano scala condominiale.

Le sei unità immobiliari dell'edificio poste al piano terra, primo e secondo, sono composte da soggiorno-cucina, una camera, un ripostiglio, un bagno, terrazzo, corte esclusiva e garage posto al primo piano seminterrato. Gli appartamenti posti al piano secondo hanno anche una mansarda non abitabile, e l'accesso alla stessa, dove si trova un piccolo wc, avviene dall'interno degli appartamenti ma non risulta essere presente la scala di collegamento. I garage presentano due ampie bocche di lupo in cemento armato, le porte di accesso sono del tipo basculante in lamiera zincata. Sulle pareti perimetrali di detti ambienti vi sono diffuse macchie di umidità. L'accesso agli appartamenti avviene dal vano scala condominiale. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera ed oscuramento realizzato mediante persiane in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti dei bagni e delle cucine; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Negli appartamenti mancano il portoncino di ingresso, le porte interne, ed i parapetti del balcone; sono inoltre da completare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. In particolare, per completare l'impianto elettrico sono da porre in opera i frutti, i conduttori e relative scatole di derivazione. Per terminare l'impianto termico è da porre in opera la caldaia e gli elementi radianti.

Le unità immobiliari sono in stato di abbandono e pertanto prive di manutenzione.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Fabriano (AN), Frazione San Donato, al:

- **Foglio 19, mappale 955 sub. 4**, cat. A/2, cl. 6, vani 4, Piano: T, rendita Euro 309,87;
- **Foglio 19, mappale 955 sub. 5**, cat. A/2, cl. 6, vani 4, Piano: T, rendita Euro 309,87;



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

- Foglio 19, mappale 955 sub. 6, cat. A/3, cl. 6, vani 3,5, Piano: T, rendita Euro 262,10;
- Foglio 19, mappale 955 sub. 7, cat. A/2, cl. 6, vani 4, Piano: 1-2, rendita Euro 309,87;
- Foglio 19, mappale 955 sub. 8, cat. A/2, cl. 6, vani 4, Piano: 1-2, rendita Euro 309,87;
- Foglio 19, mappale 955 sub. 9, cat. A/2, cl. 6, vani 4, Piano: 1-2, rendita Euro 309,87;
- Foglio 19, mappale 955 sub. 10, cat. C/6, cl. 3, mq 24, Piano: S1, rendita Euro 49,58;
- Foglio 19, mappale 955 sub. 11, cat. C/6, cl. 3, mq 22, Piano: S1,rendita Euro 45,45;
- Foglio 19, mappale 955 sub. 12, cat. C/6, cl. 3, mq 18, Piano: S1,rendita Euro 37,18;
- Foglio 19, mappale 955 sub. 13, cat. C/6, cl. 3, mq 24, Piano: S1,rendita Euro 49,58;
- Foglio 19, mappale 955 sub. 14, cat. C/6, cl. 3, mq 22, Piano: S1,rendita Euro 45,45;
- Foglio 19, mappale 955 sub. 15, cat. C/6, cl. 3, mq 18, Piano: S1,rendita Euro 37,18.

Parti comuni:

- Foglio 19 particella 954, Pian: T, B.C.N.C. a tutti i sub del mappale 955, 956 e 957 (**corte**);
- Foglio 19 particella 955, subalterno 1, Piani: S1-T-1, B.C.N.C. dal sub. 2 al sub. 15 (**ingresso-scale**);
- Foglio 19 particella 955, subalterno 2, Piano: S1, B.C.N.C. ai sub. 10, 11 e 12 (**corridoio**);
- Foglio 19 particella 955, subalterno 3, Piano: S1, B.C.N.C. ai sub. 13, 14 e 15 (**corridoio**);

Censito al N.C.T. del Comune di Fabriano (AN), Frazione San Donato, al:

- Foglio 19, mappale 960, qualità semin. arbor., classe 7, superficie ha 00 are 00 ca 45, R.D. 0,03 euro, R.A. 0,02 euro.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per la verifica dei titoli edilizi, conformità o difformità si rimanda alla consultazione della perizia (Vd. perizia ing. Gabriele Magrini Lotto A fabbricato A).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile 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.

- B) Diritto di piena proprietà su **fabbricato urbano di civile abitazione**, da cielo a terra di tre piani fuori terra, sito nel Comune di Fabriano (AN), Frazione San Donato snc.



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

Il fabbricato è ubicato in una piccola frazione del Comune di Fabriano (San Donato), priva di servizi e mal collegata con la viabilità principale. Le unità immobiliari del fabbricato non hanno un certificato di abitabilità. Il fabbricato ha tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano sottotetto) ed un piano interrato adibito ad autorimessa.

La struttura portante è del tipo a pilastri e travi in cemento armato, i solai sono in latero-cemento. Le tamponature sono del tipo a cassetta con rivestimento esterno in intonaco; le scossaline, i discendenti, le grondaie sono in rame. Secondo il progetto architettonico, l'accesso alle autorimesse sarebbe dovuto avvenire mediante una strada privata da realizzare sulla particella 954, accatastata infatti quale corte comune non censibile a tutti i sub dei mappali 955-956-957. Detta strada non è mai stata costruita, pertanto l'accesso carrabile alle autorimesse ad oggi non è consentito. Il fabbricato inoltre non è dotato di sistema fognario e mancano l'impianto di adduzione dell'acqua e quello dell'energia elettrica.

L'impianto del gas a GPL, non è stato completato; mancano infatti gli allacci alla cisterna già posta sulla corte comune. Il fabbricato è composto da sei unità immobiliari e relative autorimesse; l'ingresso è condominiale ed avviene mediante un ballatoio sulla strada comunale. L'assegnazione dei box auto alle unità immobiliari è stata effettuata dal CTU seguendo il criterio del minor percorso da parte degli utenti lungo il vano scala condominiale.

Le sei unità immobiliari dell'edificio poste al piano terra, primo e secondo, sono composte da soggiorno-cucina, una camera, un ripostiglio, un bagno, terrazzo, corte esclusiva e garage posto al primo piano seminterrato. Gli appartamenti posti al piano secondo hanno anche una mansarda non abitabile, e l'accesso alla stessa, dove si trova un piccolo wc, avviene dall'interno degli appartamenti ma non risulta essere presente la scala di collegamento. I garage presentano due ampie bocche di lupo in cemento armato, le porte di accesso sono del tipo basculante in lamiera zincata. Sulle pareti perimetrali di detti ambienti vi sono diffuse macchie di umidità. L'accesso agli appartamenti avviene dal vano scala condominiale. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera ed oscuramento realizzato mediante persiane in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti dei bagni e delle cucine; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Negli



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

appartamenti mancano il portoncino di ingresso, le porte interne, ed i parapetti del balcone; sono inoltre da completare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. In particolare, per completare l'impianto elettrico sono da porre in opera i frutti, i conduttori e relative scatole di derivazione. Per terminare l'impianto termico è da porre in opera la caldaia e gli elementi radianti.

Le unità immobiliari sono in stato di abbandono e pertanto prive di manutenzione.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Fabriano (AN), Frazione San Donato, al:

- **Foglio 19 mappale 956 sub. 4**, cat. A/2, cl. 6, vani 4, Piano: T, rendita Euro 309,87;
- **Foglio 19 mappale 956 sub. 5**, cat. A/2, cl. 6, vani 4, Piano: T, rendita Euro 309,87;
- **Foglio 19 mappale 956 sub. 6**, cat. A/3, cl. 6, vani 3,5, Piano: T, rendita Euro 271,14;
- **Foglio 19 mappale 956 sub. 7**, cat. A/2, cl. 6, vani 4, Piano: 1-2, rendita Euro 309,87;
- **Foglio 19 mappale 956 sub. 8**, cat. A/2, cl. 6, vani 4, Piano: 1-2, rendita Euro 309,87;
- **Foglio 19 mappale 956 sub. 9**, cat. A/2, cl. 6, vani 4, Piano: 1-2, rendita Euro 309,87;
- **Foglio 19 mappale 956 sub. 10**, cat. C/6, cl. 3, mq 24, Piano: S1, rendita Euro 49,58;
- **Foglio 19 mappale 956 sub. 11**, cat. C/6, cl. 3, mq 22, Piano: S1, rendita Euro 45,45;
- **Foglio 19 mappale 956 sub. 12**, cat. C/6, cl. 3, mq 18, Piano: S1, rendita Euro 37,18;
- **Foglio 19 mappale 956 sub. 13**, cat. C/6, cl. 3, mq 24, Piano: S1, rendita Euro 49,58;
- **Foglio 19 mappale 956 sub. 14**, cat. C/6, cl. 3, mq 22, Piano: S1, rendita Euro 45,45;
- **Foglio 19 mappale 956 sub. 15**, cat. C/6, cl. 3, mq 18, Piano: S1, rendita Euro 37,18.

Parti comuni:

- Foglio 19 particella 954, Piano: T, **B.C.N.C.** a tutti i sub del mappale 955, 956 e 957 (**corte**);
- Foglio 19 particella 956, subalterno 1, Piani: S1-T-1, **B.C.N.C.** dal sub. 2 al sub. 15 (**ingresso-scale**);
- Foglio 19 particella 956, subalterno 2, Piano: S1, **B.C.N.C.** ai sub. 10, 11 e 12 (**corridoio**);
- Foglio 19 particella 956, subalterno 3, Piano: S1, **B.C.N.C.** ai sub. 13, 14 e 15 (**corridoio**);

Censito al N.C.T. del Comune di Fabriano (AN), Frazione San Donato, al:

- **Foglio 19, mappale 959** qualità semin. arbor., classe 7, superficie ha 00 are 00 ca 43, R.D. 0,03 euro, R.A. 0,02 euro.



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per la verifica dei titoli edilizi, conformità o difformità si rimanda alla consultazione della perizia (Vd. **perizia ing. Gabriele Magrini Lotto B fabbricato B**).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile 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.

- **C) Diritto di piena proprietà su fabbricato urbano di civile abitazione**, da cielo a terra di tre piani fuori terra, sito nel Comune di Fabriano (AN), Frazione San Donato snc.

Il fabbricato è ubicato in una piccola frazione del Comune di Fabriano (San Donato), priva di servizi e mal collegata con la viabilità principale. Le unità immobiliari del fabbricato non hanno un certificato di abitabilità. Il fabbricato ha tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano sottotetto) ed un piano interrato adibito ad autorimessa.

La struttura portante è del tipo a pilastri e travi in cemento armato, i solai sono in latero-cemento. Le tamponature sono del tipo a cassetta con rivestimento esterno in intonaco; le scossaline, i discendenti, le grondaie sono in rame. Secondo il progetto architettonico, l'accesso alle autorimesse sarebbe dovuto avvenire mediante una strada privata da realizzare sulla particella 954, accatastata infatti quale corte comune non censibile a tutti i sub dei mappali 955-956-957. Detta strada non è mai stata costruita, pertanto l'accesso carrabile alle autorimesse ad oggi non è consentito. Il fabbricato inoltre non è dotato di sistema fognario e mancano l'impianto di adduzione dell'acqua e quello dell'energia elettrica.

L'impianto del gas a GPL, non è stato completato; mancano infatti gli allacci alla cisterna già posta sulla corte comune. Il fabbricato è composto da sei unità immobiliari e relative autorimesse; l'ingresso è condominiale ed avviene mediante un ballatoio sulla strada comunale. L'assegnazione dei box auto alle unità immobiliari è stata effettuata dal CTU seguendo il criterio del minor percorso da parte degli utenti lungo il vano scala condominiale.



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

Le sei unità immobiliari dell'edificio poste al piano terra, primo e secondo, sono composte da soggiorno-cucina, una camera, un ripostiglio, un bagno, terrazzo, corte esclusiva e garage posto al primo piano seminterrato. Gli appartamenti posti al piano secondo hanno anche una mansarda non abitabile, e l'accesso alla stessa, dove si trova un piccolo wc, avviene dall'interno degli appartamenti ma non risulta essere presente la scala di collegamento. I garage presentano due ampie bocche di lupo in cemento armato, le porte di accesso sono del tipo basculante in lamiera zincata. Sulle pareti perimetrali di detti ambienti vi sono diffuse macchie di umidità. L'accesso agli appartamenti avviene dal vano scala condominiale. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera ed oscuramento realizzato mediante persiane in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti dei bagni e delle cucine; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Negli appartamenti mancano il portoncino di ingresso, le porte interne, ed i parapetti del balcone; sono inoltre da completare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. In particolare, per completare l'impianto elettrico sono da porre in opera i frutti, i conduttori e relative scatole di derivazione. Per terminare l'impianto termico è da porre in opera la caldaia e gli elementi radianti.

Le unità immobiliari sono in stato di abbandono e pertanto prive di manutenzione.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Fabriano (AN), Frazione San Donato, al:

- **Foglio 19 mappale 957 sub. 4**, cat. A/2, cl. 6, vani 4, Piano: T, rendita Euro 309,87;
- **Foglio 19 mappale 957 sub. 5**, cat. A/2, cl. 6, vani 4, Piano: T, rendita Euro 309,87;
- **Foglio 19 mappale 957 sub. 6**, cat. A/3, cl. 6, vani 3,5, Piano: 1-2, rendita Euro 271,14;
- **Foglio 19 mappale 957 sub. 7**, cat. A/2, cl. 6, vani 4, Piano: 1-2, rendita Euro 309,87;
- **Foglio 19 mappale 957 sub. 8**, cat. A/2, cl. 6, vani 4, Piano: 1-2, rendita Euro 309,87;
- **Foglio 19 mappale 957 sub. 9**, cat. A/2, cl. 6, vani 4, Piano: 1-2, rendita Euro 309,87;
- **Foglio 19 mappale 957 sub. 10**, cat. C/6, cl. 3, mq 24, Piano: S1, rendita Euro 49,58;
- **Foglio 19 mappale 957 sub. 11**, cat. C/6, cl. 3, mq 22, Piano: S1, rendita Euro 45,45;
- **Foglio 19 mappale 957 sub. 12**, cat. C/6, cl. 3, mq 18, Piano: S1, rendita Euro 37,18;
- **Foglio 19 mappale 957 sub. 13**, cat. C/6, cl. 3, mq 24, Piano: S1, rendita Euro 49,58;
- **Foglio 19 mappale 957 sub. 14**, cat. C/6, cl. 3, mq 22, Piano: S1, rendita Euro 45,45;



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

- **Foglio 19 mappale 957 sub. 15**, cat. C/6, cl. 3, mq 18, Piano: S1, rendita Euro 37,18.

Parti comuni:

- Foglio 19 particella 954, Pian: T, **B.C.N.C.** a tutti i sub del mappale 955, 956 e 957 (**corte**);
- Foglio 19 particella 957, subalterno 1, Piani: S1-T-1, **B.C.N.C.** dal sub. 2 al sub. 15 (**ingresso-scale**);
- Foglio 19 particella 957, subalterno 2, Piano: S1, **B.C.N.C.** ai sub. 10, 11 e 12 (**corridoio**);
- Foglio 19 particella 957, subalterno 3, Piano: S1, **B.C.N.C.** ai sub. 13, 14 e 15 (**corridoio**);

Censito al N.C.T. del Comune di Fabriano (AN), Frazione San Donato, al:

- **Foglio 19, mappale 958** qualità semin. arbor., classe 7, superficie ha 00 are 00 ca 69, R.D. 0,05 euro, R.A. 0,04 euro.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per la verifica dei titoli edilizi, conformità o difformità si rimanda alla consultazione della perizia (Vd. **perizia ing. Gabriele Magrini Lotto C fabbricato C**).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile 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.

- **D) Appezamento di terreno** della superficie catastale totale di 1079 metri quadri, sito nel Comune di Fabriano (AN), Frazione San Donato.

Dati catastali:

Censito al N.C.T. del Comune di Fabriano (AN), Frazione San Donato, al:

- **Foglio 19, mappale 961** qualità semin. arbor., classe 7, superficie ha 00 are 10 ca 79, R.D. 0,84 euro, R.A. 0,56 euro.

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà su **garage** posto al piano seminterrato della superficie catastale totale di 22 metri quadri, sito nel Comune di Fabriano (AN) in Località Argignano.

Il garage fa parte di un edificio ove sono presenti altri sei garages, che si affacciano sullo stesso androne, illuminato da impianto elettrico dedicato, dotato di un portone basculante



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

in acciaio con chiusura tipo Yale accessibile dalla rampa esterna. E' dotato di porta di accesso in lamiera metallica basculante con serratura tipo Yale, impianto elettrico con punto luce. Le finiture interne consistono nella pavimentazione in gres e nella tinteggiatura delle pareti. Si nota la presenza di umidità al soffitto

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Fabriano (AN) al:

- **Foglio 170 particella 741 subalterno 14**, cat. C/6, cl.4, consistenza 20 mq., superficie catastale 22 mq., Piano: S1, rendita Euro 48,55.

- Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per la verifica dei titoli edilizi, conformità o difformità si rimanda alla consultazione della perizia (Vd. **perizia ing. Cipriano Cappelletti pag. 2 e ss.**).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile 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: libero.

INVITA

tutti i possibili interessati a far pervenire la propria manifestazione di interesse, redatta in forma scritta, in lingua italiana e sottoscritta in ogni pagina ed in calce dal legale rappresentante o dal diretto interessato, mediante pec al seguente indirizzo: f.108.2016ancona@pecfallimenti.it, entro

le ore 12:00 del giorno venerdì 28 marzo 2025

DETERMINA

1 - Termine e modalità di presentazione

La manifestazione di interesse, sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti, dovrà contenere l'esatta indicazione delle generalità dello/gli stesso/i, nonché **l'indicazione del prezzo offerto**, che è da considerarsi al netto delle imposte ed oneri aggiuntivi necessari per il trasferimento degli immobili (compenso per il soggetto specializzato, eventuale iva, oneri



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

per la cancellazione delle pregiudizievoli, oneri notarili ed altri oneri fiscali), oltre ad espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia , e

- se l'interessato è persona fisica: copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- se l'interessato è persona giuridica: **visura camerale** aggiornata (non oltre tre mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla successiva gara competitiva che verrà fissata e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali manifestazioni di interesse che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

2 - Modalità di valutazione e successiva attività.

Laddove pervengano più manifestazioni di interesse, la curatela si riserva di vagliare quali offerte possano accedere alla fase successiva che prevede un esperimento di vendita con eventuale gara volta all'aggiudicazione, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art. 108, 1° comma della Legge Fallimentare.

In caso vengano individuate manifestazioni di interesse meritevoli, la manifestazione più alta pervenuta verrà sottoposta al parere degli organi della procedura, che fungerà in caso di accettazione, quale base d'asta di partenza.

Pertanto, la curatela si riserva di procedere successivamente, ad indire, a data da destinarsi, la pubblicazione della procedura di vendita competitiva, al primo esperimento di gara, con modalità telematica asincrona, nel luogo e secondo le modalità di cui verrà data comunicazione a tutti gli interessati.

Anche nel caso pervenga un'unica manifestazione di interesse, la Curatela si riserva il diritto di valutare la convenienza dell'offerta anche ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a verificare la sussistenza di un interesse da parte di terzi all'acquisto degli immobili, al fine di assumere informazioni ed elementi utili alle valutazioni e determinazioni conseguenti in ordine ai processi da avviare ed alle rispettive modalità e condizioni, per l'avvio dell'avviso di vendita competitiva con eventuale gara in modalità telematica asincrona.



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

Il presente avviso non comporta per la Procedura alcun obbligo o impegno di cessione nei confronti di eventuali offerenti e per costoro alcun diritto, costituendo il presente avviso un mero invito ad offrire e non un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi dell'art. 94 D.Lgs n. 55/1998.

3 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- 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 <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "*portale delle vendite pubbliche*";

- pubblicità obbligatoria dell'avviso di raccolta manifestazione di interesse 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 curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà degli organi della procedura prevista dagli artt. da 107 ss. l.f. ed in generale, da ogni altra norma di legge.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Maggiori informazioni a disposizione dell'utenza verranno fornite dal curatore fallimentare: dr.remia@libero.it.

Ancona, 30 agosto 2024



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

Il curatore fallimentare

dott. Paolo Remia

Allegati:

- perizie di stima ing. Gabriele Magrini per le tre palazzine;
- perizia di stima ing. Cipriano Cappelletti per il garage.