

Tribunale di Ancona
Fallimento: RG n. 122/2015
Giudice Delegato: Dott. Giuliana Filippello
Curatore: Avv. Annalisa Marinelli

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

Il Curatore della Procedura in epigrafe, avv. Annalisa Marinelli, con studio in Ancona, Corso Mazzini n. 160

premesse che

- il Tribunale di Ancona con sentenza del 24/11/2015 dichiarava il fallimento n. 122/2015 e nominava la sottoscritta Curatore della procedura;
- in esecuzione del programma di liquidazione e relativa integrazione e variazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura tramite asta competitiva con modalità telematica;
- quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore

AVVISA

che il giorno **23.10.2024** alle ore **12,00** presso lo studio del Curatore avv. Annalisa Marinelli si procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili sotto individuati e meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza tecnica estimativa in atti, 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 (anche ad integrazione e/o in deroga del predetto “Regolamento”).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell’art. 2922 c.c.

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, oneri 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.

A carico degli acquirenti saranno gli oneri condominiali di natura straordinaria ed ordinaria dovuti dalla data di fallimento, fino alla data della stipula dell’atto, la cui esatta quantificazione sarà comunicata dall’amministratore di condominio in previsione dell’atto definitivo di trasferimento della proprietà.

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

La vendita forzata non potrà essere revocata per alcun motivo, fatto salvo il disposto dell'art. 108 c.1 l.f.

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

LOTTO 1

Piena proprietà di box auto sito nel Comune di Senigallia (AN) in Viale Giordano Bruno n.28 contraddistinto al C.U. fo. 28 part. 290 sub 19 - 25 mq cat. C/6, cl.4 R.C. 58,10.

L'edificio in cui l'immobile è inserito è stato realizzato con concessioni edilizie n. C98/200 del 29/09/1998 e C00/218 del 09/11/2000. L'agibilità è stata rilasciata in data 26/02/2001 con il n. 01/2001. L'immobile risulta conforme all'ultima concessione edilizia rilasciata.

Stato occupazione: libero da persone

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

Prezzo base: € 10.547,00 (euro diecimilacinquecentoquarantasette/00 cent.) oltre IVA se dovuta

Offerta Minima: € 7.910,00 (euro settemilanovecentodieci/00 cent.) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

LOTTO 2

Piena proprietà di cantina sita nel Comune di Senigallia (AN) in viale Giordano Bruno n.28 contraddistinto al C.U. fo. 28 part. 290 sub 30 - 11 mq cat. C/2, cl.7 R.C. 25,56 .

L'edificio in cui l'immobile è inserito è stato realizzato con concessioni edilizie n. C98/200 del 29/09/1998 e C00/218 del 09/11/2000. L'agibilità è stata rilasciata in data 26/02/2001 con il n. 01/2001. L'immobile risulta conforme all'ultima concessione edilizia rilasciata.

Stato occupazione: libero da persone

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

Prezzo base: € 4.641,00 (euro quattromilseicentoquarantuno/00 cent.) oltre IVA se dovuta

Offerta Minima: € 3.480,00 (euro tremilaquattrocentoottanta/00 cent.) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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 allegato, oltre che alle seguenti specifiche condizioni.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12,00 del giorno 22.10.2024 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

a. Condizioni di ammissibilità formale.

Le offerte dovranno contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel Regolamento, il lotto a cui l'offerta si riferisce, l'importo offerto (non inferiore alla "offerta minima" sopra indicata a pena di inammissibilità dell'offerta), oltre alle seguenti specifiche condizioni:

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è

coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile per mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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.

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 indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- 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 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 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 l'offerta è formulata da più persone, copia della procura speciale rilasciata, tramite atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 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 20 giorni dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- 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.
- 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).

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 al seguente IBAN IT90F0306902609100000006715 specificando nella causale del bonifico “**FALLIMENTO RG N. 122/2015, LOTTO N.____, cauzione**”. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 cpc.

Il bonifico 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 ovvero al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

c. Aggiudicazione

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 della udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla 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 7 (sette) giorni, con inizio subito dopo la deliberazione sulle offerte, quindi inizierà il giorno 23.10.2024 alle ore 12:00 e terminerà il giorno 30.10.2024 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.

d. Offerte migliorative

Successivamente all'aggiudicazione non saranno ammesse offerte migliorative di cui all'art. 107 co.4 L.F.

3. SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO DEL BENE

a. Termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Il termine per il versamento del saldo prezzo (inclusa l'IVA se dovuta) e degli oneri d'asta per ogni lotto è di 60 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento di quanto sopra indicato dovrà avvenire sul conto corrente della procedura, recante codice IBAN IT90F0306902609100000006715, specificando nella causale del bonifico "FALL.N. 122/2015 LOTTO N. ___*saldo prezzo aggiudicazione* ", fatta eccezione per i diritti d'asta il cui iban sarà comunicato all'aggiudicatario dal curatore. Tale somma dovrà essere comunque versata nei 60 giorni. In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del prezzo di aggiudicazione (e dell'Iva se e in quanto dovuta), 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.

Tutti costi e tutti gli oneri comunque connessi alla vendita (tra cui – a titolo esemplificativo e non esaustivo – quelli relativi alle competenze di Aste Giudiziarie e quelli fiscali e/o relativi alle formalità necessarie per la iscrizione e/o trascrizione dell'acquisto nei pubblici registri e/o per la cancellazione di eventuali gravami pregiudizievoli ivi inclusi gli onorari del notaio) sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Le iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli ivi inclusa la trascrizione della sentenza di fallimento potranno essere cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario in forza di autorizzazione che verrà richiesta dal Curatore al Giudice delegato solo dopo l'atto di trasferimento.

Si ricorda che, ai sensi dell'art.108 L.F. 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.

I beni saranno venduti “*visto piaciuto, senza eccezione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna all'acquirente definitivo*”, senza alcuna garanzia per l'evizione, carenze, difformità, molestie e pretese di qualsivoglia natura. Nessuna eccezione può essere avanzata dall'aggiudicatario o da altri.

b. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio dott. Renato Bucci di Ancona entro 30 giorni dal versamento del prezzo (come indicato nel precedente punto).

Eventuali spese notarili per la regolarizzazione della continuità delle trascrizioni, se ed in quanto necessarie, sono ugualmente a carico dell'aggiudicatario.

Si farà in ogni caso applicazione della disciplina fiscale vigente alla data del trasferimento della proprietà.

La consegna dei beni al nuovo proprietario sarà effettuata dal Curatore, o da un suo delegato, presso l'immobile successivamente alla stipula dell'atto notarile anche in mancanza di liberazione dell'immobile, incombente di cui si farà carico l'aggiudicatario.

4. VARIE

I termini indicati nel presente avviso 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 maggiori informazioni sui beni e per concordare l'eventuale visione degli stessi, previo appuntamento, contattare il Curatore al seguente indirizzo e-mail: avvannalisamarinelli@gmail.com

La partecipazione alla vendita implica:

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

La pubblicità sarà effettuata tramite

- pubblicazione del presente avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it .

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il Curatore all'indirizzo mail sopra indicato.

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:

- 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.

Ancona, 05.09.2024

Il Curatore

Avv. Annalisa Marinelli