

**REGOLAMENTO DI VENDITA****TRIBUNALE DI ANCONA****FALLIMENTO N. 21/2013****GIUDICE DELEGATO: Dott. Simone Romito****CURATORE FALLIMENTARE: Avv. Paolo Bortoluzzi****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA  
ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Paolo Bortoluzzi, in qualità di Curatore del fallimento in epigrafe,

**PREMESSO**

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'asta *on line* (vendita telematica asincrona) ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL ([www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)).

**RENDE NOTO**

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (vendita telematica asincrona)

**Annuncio n.24129.1****Lotto 1 - Area edificabile a Cingoli (MC) - LOTTO 1**

Area edificabile a Cingoli (MC), Via Trentavisi - LOTTO 1

Trattasi di area che circonda un fabbricato, sviluppata prevalentemente ai lati dello stesso, e suddivisa quindi in due parti di forma pressochè quadrata, pianeggiante, priva di vegetazione, in posizione panoramica.

La superficie del terreno è di 6.106 mq.

Ricade in zona "R" del Piano Regolatore del Comune di Cingoli, zone di attrezzature pubbliche d'uso e/o di interesse pubblico, e nello specifico zone ricettive R1 e ricettive ricreative e/o di ristoro R2.

Nelle zone R1 sono previsti essenzialmente alberghi, pensioni e quanto necessario di complemento (ristoro, bar, sale congressi, giardini, piscine, ecc.).

Nelle zone R2 sono previste attrezzature ricreative sportive e simili (maneggi, piscine, centri ricreativi) e di ristoro, come per la R1, di proprietà e gestione privata ma di interesse pubblico.

L'indice di densità fondiaria previsto per entrambe le zone è di 2 mc/mq

L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Cingoli al Foglio 88:

Particella 129 - Sub 6-7-8

Per maggiori informazioni consultare la perizia e le planimetrie allegate.

**Prezzo Base: € 155.100,00 (euro centocinquantacinquemilacento/00) oltre oneri se dovuti**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 2.500,00**

## **Annuncio n.24129.2**

### Lotto 2 - Area edificabile a Cingoli (MC) - LOTTO 2

Area edificabile a Cingoli (MC), Via Trentavisi - LOTTO 2

Il terreno è disposto di fronte ad un fabbricato, confinante con via Trentavisi verso la quale degrada, in posizione panoramica.

La superficie del terreno è di 6.750 mq.

Ricade in zona "R" del Piano Regolatore del Comune di Cingoli, zone di attrezzature

pubbliche d'uso e/o di interesse pubblico, e nello specifico zone ricettive R1e ricettive ricreative e/o di ristoro R2. Nelle zone R1 sono previsti essenzialmente alberghi, pensioni e quanto necessario di complemento (ristoro, bar, sale congressi, giardini, piscine, ecc.). Nelle zone R2 sono previste attrezzature ricreative sportive e simili (maneggi, piscine, centri ricreativi) e di ristoro, come per la R1, di proprietà e gestione privata ma di interesse pubblico

L'indice di densità fondiaria previsto per entrambe le zone è di 2 mc/mq

L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Cingoli al Foglio 88 - Particella 29

Per maggiori informazioni consultare la perizia e le planimetrie allegate.

**Prezzo Base: € 260.700,00 (euro duecentosessantamila settecento/00) oltre oneri se dovuti**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 5.000,00**

### **Annuncio n.24129.3**

#### Lotto 3 - Area edificabile a Cingoli (MC) - LOTTO 3

Area edificabile a Cingoli (MC), Via Trentavisi - LOTTO 3

La particella 30 è confinante sul lato sinistro con la particella 29 e sotto con via Trentavisi, è degradante verso la strada, ed in posizione panoramica

Di superficie pari a 4.160 mq è divisa in tre destinazioni urbanistiche: 100 mq circa a strada, 430 mq circa a B2 (Zone residenziali di completamento), la restante parte, di 3.630 mq circa, a C2 (Zone residenziali di espansione): le zone B2 prevedono un indice fondiario di 1,5 mc /mq, mentre le zone C2 prevedono un intervento tramite un Piano di Lottizzazione, con un indice di densità territoriale uguale ad 1,0 mc/mq.

Sulle particelle 169 e 194, situate ai margini della particella 30, di superficie complessiva

pari a circa 380 mq, è stata ricavata la strada di accesso

La superficie totale dell'area è di 4.540 mq.

L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Cingoli al Foglio 88:

Particelle 30-169-194

Per maggiori informazioni consultare la perizia e le planimetrie allegate.

Prezzo Base: € 161.700,00 (euro centosessantunomilasettecento/00) oltre oneri se dovuti

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 1.000,00

### **Annuncio n.24129.4**

#### Lotto 4 - Edificio in ristrutturazione a Cingoli (MC) - LOTTO 4

Edificio in ristrutturazione a Cingoli (MC), Via Severini - LOTTO 4

In via Severini, nei pressi dei Viali Valentini, poco distante dal centro storico di Cingoli, è disponibile un edificio in ristrutturazione, composto da un piano fuori terra sul lato strada, e da due piani al livello inferiore che si affacciano sulla vallata sottostante.

Sono ricavabili dei locali accessori al livello più basso (cantine, depositi), due appartamenti al piano sopra e altri due appartamenti all'ultimo piano (corrispondente al piano terra lato strada).

Da progetto erano previsti 5 appartamenti, 2 al piano terra, 2 al primo piano sottostrada, più 1 al secondo piano sottostrada, tutti con ingresso indipendente, con superfici lorde come di seguito suddivise:

- locali accessori 83 mq
- 2 appartamenti PS1 140 mq e balconi 18
- 2 appartamenti PT 115 mq e balconi 32 mq

- corte esterna 120 mq

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cingoli al Foglio 88:

Particella 121 - Categoria In corso di costruzione

Per maggiori informazioni consultare la perizia allegata.

**Prezzo Base: € 35.475,00 (euro trentacinquemilaquattrocentosettantacinque/00) oltre oneri se dovuti**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

### **Annuncio n.24129.5**

#### Lotto 5 - Edificio in ristrutturazione a Cingoli (MC) - LOTTO 5

Edificio in ristrutturazione a Cingoli (MC), Via Cerquatti - LOTTO 5

In via Cerquatti, in una zona di recente edificazione nei pressi degli impianti sportivi comunali, ad 1 km circa dal centro storico, è disponibile un immobile in ristrutturazione a destinazione residenziale e terziaria.

L'edificio è composto da tre piani fuori terra su via Cerquatti, più un piano sottostante affacciato sulla parallela via Sanzio ed un piano sottotetto nel quale sono state ricavate le soffitte.

Sulla stessa via Sanzio sono in fase di costruzione due distinti garage con 4 e 5 box auto rispettivamente.

L'immobile è così suddiviso: al piano seminterrato su via Sanzio sono ricavabili 5 uffici con ingresso indipendente, altri 3 uffici sono ricavabili dal piano terra su via Cerquatti, ai piani primo e secondo sono ricavabili 2 appartamenti per piano, e nel sottotetto 2 soffitte.

Le superfici lorde sono le seguenti:

- 5 uffici piano seminterrato 293 mq

- corte esterna 200 mq
- 3 uffici piano terra 136 mq
- balconi 11 mq
- 2 appartamenti 1° P 148 mq
- balconi 38 mq
- 2 appartamenti 2° P 148 mq
- balconi 38 mq (supeficie totale)
- 2 soffitte 148 mq

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cingoli al Foglio 73 - Particella 274

Per maggiori informazioni consultare la perizia allegata.

**Prezzo Base: € 200.200,00 (euro duecentomiladuecento/00) oltre oneri se dovuti**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

**DATA INIZIO RACCOLTA 23.09.2024 ore 12:00**

**DATA FINE RACCOLTA 22.11.2024 ore 12:00**

#### INVITA

ogni potenziale interessato all'acquisto a registrarsi al sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, utilizzando il modulo offerta che sarà prodotto dalla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), nel rispetto delle condizioni del presente avviso di vendita e quelle riportate sul predetto sito. Al momento della registrazione, l'utente dovrà inserire i dati che saranno poi utilizzati per la formulazione dell'offerta e per l'attribuzione dell'aggiudicazione.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

#### FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Al fine di presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovranno accedere alla pagina dell'annuncio di vendita sul portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) e cliccare sul bottone "Fai un'offerta".

L'utente registrato sarà tenuto a prendere lettura delle condizioni di vendita e dell'avviso di vendita e ad accettarli. Eseguito tale passaggio, l'utente sarà tenuto ad inserire l'importo che intende offrire per l'acquisto del lotto in vendita ed a confermare la cifra offerta.

Conclusa la compilazione così guidata, l'offerente dovrà scaricare il modulo offerta precompilato, provvedendo se necessario ad integrare gli eventuali campi vuoti, dovrà sottoscriverlo ed inviarlo, dall'indirizzo mail con il quale l'utente si è registrato al portale, all'indirizzo pec [gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it), unitamente alla copia contabile della cauzione versata e alla documentazione di seguito riportata, in base alle istruzioni indicate sul sito.

Le offerte irrevocabili di acquisto così formulate dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

**La cauzione dovrà essere versata in misura pari al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nel modulo offerta e nella pagina web del singolo lotto, riportando nella causale del bonifico il codice causale rilasciato dal sistema in sede di formulazione dell'offerta irrevocabile e riportato nello stesso modulo.**

**L'utente dovrà provvedere al pagamento del deposito cauzionale con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza per la presentazione delle offerte sopra indicato.**

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

- se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione);
- se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCIAA, copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta non è efficace se inferiore al prezzo base sopra indicato, se perviene oltre il termine

stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

**L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.**

**A seguito del termine della raccolta offerte, il Curatore procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, verificando la congruità dell'importo offerto, la regolarità formale e, quindi, l'ammissibilità delle offerte stesse.**

.

Il Curatore si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al curatore in punto di ammissibilità dell'offerta e della concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Le decisioni di tutti gli Organi della procedura e, in particolare, quelle assunte dal Curatore, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

In caso di rifiuto dell'offerta da parte del Curatore, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl in merito alla non ammissibilità dell'offerta.

In presenza di un'unica offerta ammessa al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisto - il curatore potrà riservarsi la facoltà di aggiudicare il lotto o i lotti in vendita, senza aprire la fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del buyer's premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (FASE 2).

## **FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE**

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), secondo le

**modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, all'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta).

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

**L'asta on line pubblicata sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) avrà la durata di almeno 6 giorni.**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, l'asta verrà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.**

Il curatore può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

## AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara **o dell'eventuale periodo di estensione.**

**In caso di assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario (provvisorio), l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.**

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107, 4° comma, L.F. si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

Esaurite le operazioni di vendita il Curatore informerà l'acquirente definitivo e lo inviterà **dal Notaio designato dalla Procedura** per la stipula dell'atto di trasferimento dei beni.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**

**In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà decurtato dal prezzo di aggiudicazione dovuto a saldo e versato sul conto corrente della Procedura, salvo diversa decisione degli Organi della Procedura.**

**Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).**

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali e non, imposte di legge). Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

#### **TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI**

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium (oltre IVA) spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

#### BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	6%
Da - a	€ 200.000,00	€ 500.000,00	5%
Da - a	€ 500.000,00	€ 1.000.000,00	4%
Oltre	€ 1.000.000,00		3%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

### CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'**

Il curatore fallimentare, ai sensi degli artt. 107 c. I ultima parte LF e 490 c. 1 c.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

Il Curatore provvederà a dare notizia della vendita mediante notificazione, prima del completamento delle operazioni di vendita, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02/86882269.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Ancona 18.09.2024

Il Curatore

Avv. Paolo Bortoluzzi \_\_\_\_\_