



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 4/2021

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott.ssa Maria Letizia Mantovani

CURATORE FALLIMENTARE: avv. Andrea Bartolini

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

AVVISO DI VENDITA AL IV^ ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto **avvocato Andrea Bartolini** con studio in Ancona, Corso Mazzini n. 83, nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusta sentenza emessa dal tribunale di Ancona è stato dichiarato il fallimento della società "**Il Poggio S.r.l.**", nominando giudice delegato al fallimento la dottoressa Maria Letizia Mantovani;
- che, la società fallita è piena proprietaria di asset immobiliari siti nei Comuni di Ancona (An) e Candia (An). Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima e relativa integrazione redatte dall'esperto stimatore del fallimento, ing. Alberto Menghini, depositate presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Ancona ed alle quali, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato, individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche (concessione ministeriale del 30 marzo 1999 per i circondari dei tribunali di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata e concessione ministeriale del 17 aprile 2014 per i circondari dei tribunali di Ancona, Pesaro e Urbino) che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica per la gestione della vendita **asincrona**;
- che vengono messi a disposizione dell'utenza recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita:



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

- Team Specialistico Procedure Concorsuali Immobiliari;
- Tel.: 0731.605180;
- Mobile: 334.3693722 - avv. Liliana D' Alessandro;
- mail: info@ivgmarche.it;

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dalla curatela fallimentare, individuato nella persona del notaio Renato Bucci, con studio ad Ancona (AN), in Via Marsala n. 12, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, nonché della **perizia di stima** reperibili sui siti internet www.ivgmarche.it e www.astemarche.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Mercoledì 27 novembre 2024 alle ore 10:20

- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di **vendita giudiziaria, senza incanto con modalità telematica asincrona** (ex art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

STABILISCE

modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>¹.

¹**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n.848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 di martedì 26 novembre 2024 in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di **non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema** (il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), **pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

Nella pagina web iniziale, modulo web ministeriale "offerta telematica" è disponibile il "manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, il giorno dell'apertura delle buste, sul conto corrente di seguito indicato. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

La **copia della contabile del versamento** dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati **l'avviso di vendita** e le **condizioni generali di vendita**, entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*". Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione (restituita) sarà decurtata del predetto onere.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al curatore del fallimento fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie Marche in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Fall. 4/2021 - Tribunale Ancona - Numero Lotto.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

F I S S A

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà su **terreni interamente edificabili e terreni solo parzialmente edificabili** poiché una parte è a destinazione **agricola**, della superficie complessiva di circa 6.792 metri quadri, di cui la parte agricola si estende per una superficie di circa 3.552 metri quadri, e la parte edificabile per una superficie di circa 3.240 metri quadri, siti nel Comune di Ancona, frazione Poggio.



I terreni si sviluppano sul versante sud della frazione Poggio del Comune di Ancona; dal confine superiore si dipartono dall'area edificata estendendosi sino al fosso Boranico, passando sotto il viadotto della strada provinciale del Cassero.

I terreni all'origine erano in parte seminativi, seminativi arborati, incolto produttivo; allo stato attuale si trovano solamente bosco ceduo o incolto produttivo.

Solo una parte del terreno ricade in zona edificabile, ai sensi dello strumento urbanistico vigente del Comune di Ancona, ovvero quello confinante con la parte edificata della frazione, ai lati della strada; mentre la restante parte dei terreni che si estendono a valle oltre il viadotto della strada provinciale del Conero, sono attualmente ricoperti da una fitta vegetazione boschiva, e di fatto risultano allo stato attuale quale bosco ceduo.

La parte edificabile, per una superficie di circa **3.240** metri quadri, ai sensi dello strumento urbanistico interessa le particelle nn. 404, 194, 193, 192, 191, 190, 385, 187, 188, 189, 80,82, 84, 85, e 420.

Tale area edificabile ricade nella "APL 31 - Espansioni delle frazioni" dove sono consentiti nuovi insediamenti residenziali, marginali agli insediamenti frazionali esistenti e finalizzati al completamento, alla integrazione e alla riorganizzazione urbanistica degli stessi.

Dati catastali:

censiti al N.C.T. del Comune di Ancona:

- **al foglio 148, particella 80**, qualità sem. arborato, Classe 2, Consistenza 340 m², R.D. euro 1,67 - R.A. euro 1,84;
- **al foglio 148, particella 82**, qualità incolto prod., Classe U, Consistenza 38 m², R.D. euro 0,01 - R.A. euro 0,01;



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

- al foglio 148, particella 84, qualità incolto prod., Classe U, Consistenza 20 m², R.D. euro 0,01 - R.A. euro 0,01;
- al foglio 148, particella 85, qualità seminativo, Classe 3, Consistenza 350 m², R.D. euro 1,27 - R.A. euro 1,63;
- al foglio 148, particella 187, qualità sem. arborato, Classe 2, Consistenza 175 m², R.D. euro 0,86 - R.A. euro 0,95;
- al foglio 148, particella 188, qualità sem. arborato, Classe 2, Consistenza 230 m², R.D. euro 1,13 - R.A. euro 1,25;
- al foglio 148, particella 189, qualità sem. arborato, Classe 2, Consistenza 140 m², R.D. euro 0,69 - R.A. euro 0,76;
- al foglio 148, particella 190, qualità incolto prod., Classe U, Consistenza 140 m², R.D. euro 0,01 - R.A. euro 0,01;
- al foglio 148, particella 191, qualità seminativo, Classe 3, Consistenza 510 m², R.D. euro 1,84 - R.A. euro 2,37;
- al foglio 148, particella 192, qualità seminativo, Classe 3, Consistenza 600 m², R.D. euro 2,17 - R.A. euro 2,79;
- al foglio 148, particella 193, qualità seminativo, Classe 3, Consistenza 600 m², R.D. euro 2,17 - R.A. euro 2,79;
- al foglio 148, particella 194, qualità seminativo, Classe 3, Consistenza 600 m², R.D. euro 2,17 - R.A. euro 2,79;
- al foglio 148, particella 385, qualità seminativo, Classe 4, Consistenza 691 m², R.D. euro 1,96 - R.A. euro 2,85;
- al foglio 148, particella 404, qualità seminativo, Classe 4, Consistenza 1.818 m², R.D. euro 5,16 - R.A. euro 7,51;
- al foglio 148, particella 420, qualità sem. arborato, Classe 2, Consistenza 570 m², R.D. euro 2,80 - R.A. euro 3,09.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Parte del terreno ricade in zona edificabile, più precisamente nella "APL 31- Espansioni delle frazioni" dove sono consentiti nuovi insediamenti residenziali. Attualmente non è



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

possibile procedere con la edificazione del lotto in quanto, essendo mutato il piano del Parco del Conero, non si può allo stato attuale, presentare il piano di lottizzazione dell'area del Poggio. Questo poiché il Comune di Ancona non ha adeguato lo strumento urbanistico all'attuale piano del Parco del Conero (Vd. **Perizia ing. Menghini pag. 6/7**).

Le particelle di cui al foglio 148 mappali 80, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 385, 404 andranno eventualmente frazionate in quanto risultano in parte edificabili ed in parte terreno agricolo (Vd. **Perizia ing. Menghini pag. 11 e Perizia integrativa pag. 1/3**).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima e relativa integrazione a firma dell'esperto stimatore, reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché 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.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta **libero** da persone ed occupato da beni di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 243.750,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00.

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà su **terreno edificabile** della superficie complessiva di 145 metri quadri, sito nel Comune di Ancona, frazione Poggio. Il terreno si sviluppa sul versante sud della frazione Poggio del Comune di Ancona; dal confine superiore si dipartono dall'area edificata estendendosi sino al fosso Boranico, passando sotto il viadotto della strada provinciale del Cassero.



Su tale particella insistono due blocchi distinti di baracche edificate in tempi remoti con pannelli in fibro-cemento contenente amianto.

Tale particella, di forma allungata, è in aderenza con la corte di una proprietà confinante su cui insiste un fabbricato di civile abitazione (particelle nn. 87, 86 e 399). Allo stato attuale non c'è recinzione o barriera che divida le proprietà. Tali costruzioni abusive in eternit



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

vanno rimosse da ditte specializzate con tutti gli accorgimenti e cautele del caso. Si stima il costo della rimozione e smaltimento in €. 10.000,00, considerato anche la difficoltà per raggiungere le stesse, visibili solo accedendo nella corte del fabbricato privato di cui alla particella 87 e procedendo nella successiva corte (particella 399).

Dati catastali:

censiti al N.C.T. del Comune di Ancona:

- **al foglio 148, particella 419**, qualità sem. arborato, Classe 2, Consistenza 145 m², R.D. euro 0,71 – R.A. euro 0,79;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Il terreno ricade in zona edificabile, più precisamente nella “APL 31- Espansioni delle frazioni” dove sono consentiti nuovi insediamenti residenziali. Attualmente non è possibile procedere con la edificazione del lotto in quanto, essendo mutato il piano del Parco del Conero, non si può allo stato attuale, presentare il piano di lottizzazione dell’area del Poggio. Questo poiché il Comune di Ancona non ha adeguato lo strumento urbanistico all’attuale piano del Parco del Conero. (Vd. **Perizia ing. Menghini pag. 6/7**)

Sulla particella insistono due blocchi distinti di baracche abusive, con pannelli in fibrocemento contenente amianto, che andranno rimosse e smaltite, il cui costo si stima in euro 10.000,00 (Vd. **Perizia integrativa ing. Menghini pag. 2/3**).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d’identificazione e di stima e relativa integrazione a firma dell’esperto stimatore, reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché 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.

Stato di occupazione:

L’immobile risulta **libero** da persone ed **occupato da due blocchi di baracche abusive** con copertura in amianto di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell’aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 4.500,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00.



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà su **terreni agricoli** pertanto non edificabili della superficie complessiva di circa 27.854 metri quadri, oltre ad un **fabbricato rustico accessorio fatiscente** in pessime condizioni (part. 375), e **area urbana** (part. 398 F/1) di circa 171 metri quadri, siti nel Comune di Ancona, frazione Poggio.



I terreni si sviluppano sul versante sud della frazione Poggio del Comune di Ancona; dal confine superiore si dipartono dall'area edificata estendendosi sino al fosso Boranico, passando sotto il viadotto della strada provinciale del Cassero.

I terreni all'origine erano in parte seminativi, seminativi arborati, incolto produttivo; allo stato attuale si trovano solamente bosco ceduo o incolto produttivo.

Dati catastali:

censiti al N.C.E.U. del Comune di Ancona:

- **al foglio 148, particella 375**, categoria F/1 (area urbana), Indirizzo: Strada Frazione Poggio, consistenza 12 m²;
- **al foglio 148, particella 398**, categoria F/1, Indirizzo: Strada Frazione Poggio, consistenza 171 m² (**da censire al catasto terreni poiché risulta erroneamente censita al catasto fabbricati**);

censiti al N.C.T. del Comune di Ancona:

- **al foglio 148, particella 161**, qualità seminativo, Classe 4, Consistenza 1.512 m², R.D. euro 4,29 - R.A. euro 6,25;
- **al foglio 148, particella 178**, qualità seminativo, Classe 4 Consistenza 3.460 m², R.D. euro 9,83 - R.A. euro 14,30;
- **al foglio 148, particella 180**, qualità incolto prod., Classe U, Consistenza 2.048 m², R.D. euro 0,21 - R.A. euro 0,11;
- **al foglio 148, particella 238**, qualità incolto prod., Classe U, Consistenza 550 m², R.D. euro 0,06 - R.A. euro 0,03;
- **al foglio 148, particella 240**, qualità seminativo, Classe 4, Consistenza 3.096 m², R.D. euro 8,79 - R.A. euro 12,79;



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

- **al foglio 148, particella 241**, qualità seminativo, Classe 4, Consistenza 4.303 m², R.D. euro 12,22 - R.A. euro 17,78;
- **al foglio 148, particella 382**, qualità sem. arborato, Classe 3, Consistenza 917 m², R.D. euro 3,55 - R.A. euro 4,26;
- **al foglio 148, particella 383**, qualità sem. arborato, Classe 3, Consistenza 3 m², R.D. euro 0,01 - R.A. euro 0,01;
- **al foglio 148, particella 387**, qualità seminativo, Classe 3, Consistenza 38 m², R.D. euro 0,14 - R.A. euro 0,18;
- **al foglio 148, particella 391**, qualità seminativo, Classe 4, Consistenza 362 m², R.D. euro 1,03 - R.A. euro 1,50;
- **al foglio 148, particella 392**, qualità seminativo, Classe 4, Consistenza 145 m², R.D. euro 0,41 - R.A. euro 0,60;
- **al foglio 148, particella 395**, qualità sem. arborato, Classe 2, Consistenza 110 m², R.D. euro 0,54 - R.A. euro 0,60;
- **al foglio 148, particella 396**, qualità sem. arborato, Classe 2, Consistenza 1 m², R.D. euro 0,01 - R.A. euro 0,01;
- **al foglio 148, particella 412**, qualità seminativo, Classe 4, Consistenza 373 m², R.D. euro 1,06 - R.A. euro 1,54;
- **al foglio 148, particella 413**, qualità seminativo, Classe 4, Consistenza 10.647 m², R.D. euro 30,24 - R.A. euro 43,99;
- **al foglio 148, particella 417**, qualità Area Rurale, Consistenza 118 m²;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

La particella 398 è erroneamente censita al catasto fabbricati pertanto sarà da censire al catasto terreni (**Vd. Perizia ing. Menghini pag. 2 e 4 e Perizia integrativa pag. 3**).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima e relativa integrazione a firma dell'esperto stimatore, reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.ivgmarche.it.



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

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.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta **libero** da persone ed occupato da beni di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 33.000,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00.

LOTTO 4

Diritto di piena proprietà su **terreni agricoli a destinazione vigneto** per una superficie di 9.283 metri quadri circa, siti nel Comune di Ancona, frazione Poggio.



Attualmente la coltura a vigneto non risulta ma resta il valore di trasferimento di una coltura a vigneto particolarmente pregiata nella zona del "Rosso Conero".

I terreni si sviluppano sul versante sud della frazione Poggio del Comune di Ancona; dal confine superiore si dipartono dall'area edificata estendendosi sino al fosso Boranico, passando sotto il viadotto della strada provinciale del Cassero.

Dati catastali:

censiti al N.C.T. del Comune di Ancona:

- **al foglio 148, particella 179**, qualità vigneto, Classe 2, Consistenza 8.090 m², R.D. euro 75,21 - R.A. euro 45,96;
- **al foglio 148, particella 405**, qualità vigneto, Classe 2, Consistenza 1.193 m², R.D. euro 11,09 - R.A. euro 6,78;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Attualmente la coltura a vigneto non risulta ma resta il valore di trasferimento di una coltura a vigneto particolarmente pregiata nella zona del "Rosso Conero". (Vd. Perizia ing. Menghini pag. 6/7 e Perizia integrativa ing. Menghini pag. 4/5).



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima e relativa integrazione a firma dell'esperto stimatore, reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché 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.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta **libero** da persone ed occupato da beni di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 45.000,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 2.500,00.

LOTTO 6

Diritto di piena proprietà su **terreno agricolo** della superficie complessiva di ha 04.08.15, sito nel Comune di Ancona (AN) in prossimità della frazione di Candia, accessibile dalle due strade che la delimitano ad Ovest e sud, ovvero dalla Strada comunale di Candia oppure dalla strada vicinale della Fonte.



Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo risultato dall'unione di dieci particelle, con struttura pianeggiante, e risultato coltivato a seminativo e non presenta essenze arboree di rilievo.

Dati catastali:

censito al N.C.T. del Comune di Ancona, Via: Strada comunale di Candia:

- **al foglio 113, particella 182**, qualità Seminativo, Classe 2, Consistenza 1.820 m², R.D. euro 8,46 - R.A. euro 9,87;
- **al foglio 113, particella 183**, qualità Seminativo, Classe 2, Consistenza 1.500 m², R.D. euro 6,97 - R.A. euro 8,13;
- **al foglio 113, particella 225**, semin. arbor., Classe 2, Consistenza 927 m², R.D. euro 4,55 - R.A. euro 5,03;
- **al foglio 113, particella 491**, qualità Seminativo, Classe 2, Consistenza 264 m², R.D. euro 1,23 - R.A. euro 1,43;



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

- al foglio 113, particella 494, s.a., Classe 2, Consistenza 74 m², R.D. euro 0,36 – R.A. euro 0,40;
- al foglio 113, particella 497, qualità vigneto, Classe 1, Consistenza 380 m², R.D. euro 4,51 – R.A. euro 2,36;
- al foglio 113, particella 648, semin. arbor., Classe 2, Consistenza 29.613 m², R.D. euro 145,29 – R.A. euro 160,59;
- al foglio 113, particella 650, semin. arbor., Classe 2, Consistenza 357 m², R.D. euro 1,75 – R.A. euro 1,94;
- al foglio 113, particella 652, qualità Seminativo, Classe 3, Consistenza 942 m², R.D. euro 3,41 – R.A. euro 4,38;
- al foglio 113, particella 654, qualità Seminativo, Classe 2, Consistenza 6.423 m², R.D. euro 29,85 – R.A. euro 34,83.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Il terreno ricade in aree destinate ad uso agricolo (Zona E). Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse. La specifica normativa è dettata dalla legge regionale 08/03/1990 n. 13 (Vd. Perizia ing. Menghini, paragrafo 1.4 titoli abilitativi, pag. 3).

La particella 497 indicata catastalmente quale vigna è adibita a seminativo. La particella a vigna può cedere la sua classificazione (Vd. Perizia ing. Menghini, pag. 2/7).

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito.

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.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta in parte occupato senza titolo, in quanto attualmente coltivato.

Prezzo base di vendita euro 41.344,00;



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

Offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00.

D E T E R M I N A

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

Non sarà possibile intestare l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

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 indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; 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, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 75 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - 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.
- L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui *infra*.

La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al curatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

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 del soggetto specializzato dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. *Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.*
- 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 (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- 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);



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

- 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;
- 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese, visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.
- Avviso di vendita e condizioni generali di vendita.

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 bancario intestato al soggetto specializzato e identificato al **seguito codice IBAN: IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Fallimento n. 4/2021 Trib. Ancona, numero lotto, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia visibile, il giorno dell'apertura delle buste, sul conto corrente indicato.

La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente su indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dall'IVG Marche solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 (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 6 (sei) giorni, dal 27/11/2024 al 02/12/2024 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

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, l'IVG Marche **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 importo del prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente del fallimento il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 75 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Nel termine di giorni 75, dovrà essere consegnato all'I.V.G., nei giorni ed orari d'ufficio, assegno circolare intestato a "ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE SRL" come di seguito indicato.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 cpc. Il curatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ricorrendone i presupposti, la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte, con Rogito notarile, con Notaio scelto dalla Curatela ed individuato nella persona del Notaio Renato Bucci, con studio in Ancona, Via Marsala n. 12, e a spese dell'aggiudicatario. Il Rogito e le spese di trascrizione, come le imposte, sono a carico dell'aggiudicatario. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Notaio rogante.

Dal trasferimento del bene saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

Principali condizioni della vendita

La partecipazione alla vendita implica:

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

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, una volta ottenuto dal curatore l'ordine di cui all'art. 108, 2° comma L.F.;
- trattandosi di vendita forzata l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento ai sensi dell'art. 2922 c.c. anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento, ausiliari e organi della procedura; - eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, calcolato in ragione di scaglioni progressivi ed aliquote decrescenti indicate come segue: fino ad euro 300.000,00 il 2%; da euro 300.001,00 fino ad euro 900.000,00 l'1,5%; oltre euro 900.001,00 l'1%, oltre I.V.A. di legge, con minimo forfettario di euro 900,00 (oltre IVA) per i beni di aggiudicazione inferiore ad euro 2.000,00. Il termine per il



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

pagamento della commissione di cui sopra, è fissato entro **75 giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dall'I.V.G. Marche.

Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Ancona.

Pubblicazione e pubblicità

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



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita 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 di vendita, 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 dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare².

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art. 1336 c.c.* né una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF)*.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Ancona, 6 settembre 2024

Il curatore fallimentare

avv. Andrea Bartolini



² L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del curatore del fallimento di sospendere la vendita, ove pervenga, a mezzo pec all'indirizzo pec della procedura: f4.2021ancona@pecfallimenti.it, entro le ore 12:00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara a data e luogo da destinarsi. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il curatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f..



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

Allegati:

- condizioni generali di vendita.

- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

Le condizioni generali di vendita regolamentano i termini, le condizioni ed i vincoli inerenti la partecipazione alla vendita giudiziaria mediante l'ausilio del soggetto specializzato (*ex art. 107 legge fallimentare*), nonché il funzionamento di ogni esperimento di vendita e la relativa partecipazione. Le condizioni generali di vendita regolano altresì il rapporto che si instaura tra il soggetto specializzato e l'utente al momento della sua manifestazione alla partecipazione della vendita.

Le predette condizioni, di seguito elencate sono sempre valide per qualsiasi utente, sia per le aste on-line (sincrona telematica, asincrona telematica, sincrona con modalità mista) che off-line (tradizionali).

➤ **Art. 1 - definizioni**

1.1 Utente: il soggetto fruitore.

1.1 Asta: particolare attività processuale attraverso cui il giudice, a seguito di un'esecuzione immobiliare o di una procedura concorsuale, dispone la vendita forzata di uno o più beni mobili o immobili di proprietà dell'esecutato o del fallito, al fine di ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i creditori intervenuti nel processo.

1.2 Condizioni generali di vendita: il presente documento che disciplina il funzionamento di ogni esperimento di vendita e regola l'utilizzo dei servizi erogati all'utente.

1.3 Avviso di vendita: è il documento redatto dal professionista delegato o dal suo ausiliario, contenente le informazioni e le formalità da rispettare ai fini della corretta partecipazione alla gara di vendita.

1.4 Perizia di stima: è la consulenza tecnica che permette di reperire tutte le informazioni sul lotto che va all'asta (ubicazione, descrizione completa dell'immobile, stato di manutenzione, stima e criterio utilizzato per determinare il valore, stato occupazionale, informazioni relative alla regolarità urbanistica/edilizia/catastale e ad eventuali difformità da sanare e moltissimi altri dati, indispensabili alla valutazione).

1.5 Acquirente: l'utente che si aggiudica il lotto in gara.

- 1.6 Lotto:** il bene posto in vendita attraverso l'asta/gara di vendita.
- 1.7 Time Extension:** metodologia di gestione della fase d'asta che prevede che, se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.
- 1.8 Aggiudicazione provvisoria:** indica l'aggiudicazione del lotto in favore del maggior offerente, dichiarato all'esito dell'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto, ovvero dello svolgimento della gara di vendita.
- 1.9 Cauzione:** indica l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato dall'offerente a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti nella procedura competitiva, a mezzo bonifico, a corredo dell'offerta irrevocabile di acquisto.
- 1.10 Prezzo base d'asta:** indica il prezzo previsto per ciascun lotto.
- 1.11 Sopralluoghi:** saranno consentiti sopralluoghi agli immobili fino al terzo giorno precedente rispetto a quello stabilito per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, previa semplice richiesta al servizio assistenza alle vendite (curato dall'Istituto Vendite Giudiziarie Marche).
- 1.12 Soggetto specializzato:** con la sottoscrizione del presente contratto con l'utente, l'ausiliario Istituto Vendite Giudiziarie Marche all'uopo autorizzato (*ex art. 107 l.f.*) dagli organi della procedura, mette a disposizione della platea di interessati all'acquisto una serie di servizi integrati ed attività necessarie alla perfetta comprensione delle dinamiche della vendita giudiziaria, utili affinché il contesto entro cui deve maturare la determinazione degli interessati in ordine all'acquisto si avvicini sostanzialmente a quello del normale mercato immobiliare, ovvero nello specifico (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo): immediata disponibilità nella visione dei beni in vendita anche nei giorni festivi; informazioni telefoniche disponibili h-24 mediante l'utilizzo di numerazione telefonica dedicata; informazioni tecnico-legali inerenti la perfetta comprensione dei documenti a sostegno della vendita giudiziaria, informazioni circa le modalità di compilazione delle offerte di acquisto, nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e decifrazione della documentazione valutativa peritale; sostegno tecnico informativo in caso di difformità edilizio-urbanistico-catastale rispetto allo stato di fatto degli asset in vendita;

informazioni specifiche circa le spese, imposte e tassazioni inerenti all'acquisto; sostegno legale informativo in caso di occupazione dei cespiti da parte di terzi; ausilio nelle operatività post-aggiudicazione al fine della predisposizione delle pratiche di compravendita; fornitura della piattaforma telematica per la presentazione di offerte telematiche. L'onere per le operazioni sopra descritte, calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione, verrà determinato in conformità con quanto autorizzato dagli organi della procedura e meglio specificato nell'avviso di vendita.

➤ **Art. 2 - contratto con l'utente**

2.1 Il contratto con l'utente si formalizza al momento del deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto, ovvero mediante la sottoscrizione del modulo web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Con il deposito dell'offerta, l'utente accetta le presenti condizioni generali di vendita. Il contratto con l'utente non è trasferibile.

L'onere, come sopra pattuito, non è da considerarsi compenso per prestazione di intermediazione, non essendo quest'ultima attività esercitata.

2.2 È vietato all'utente riprodurre il sito web ivgmarche.it o qualsiasi parte dello stesso o metterlo a disposizione di terzi (tramite deep-link o in altro modo), senza previa autorizzazione scritta.

➤ **Art. 3 - descrizione dei lotti in vendita**

3.1 Ogni lotto in vendita viene pubblicato sul portale www.ivgmarche.it e www.astemarche.it mediante una descrizione sintetica, l'ubicazione geografica, i dati catastali, il regime di proprietà, il prezzo base d'asta, il valore minimo di aumento, la data ed il luogo della vendita.

3.2 Inoltre, vengono specificati: i dati del referente ausiliario che può essere contattato (h.24) per avere maggiori informazioni o visionare gli immobili. Vengono chiariti eventuali aspetti legati allo stato occupazionale, le modalità e condizioni di vendita e le modalità del saldo prezzo.

3.3 Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita a fini puramente informativi; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione

dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della procedura concorsuale, sperando sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'offerta e raccogliendo tutte le informazioni necessarie cosicché le offerte e le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero dell'Istituto Vendite Giudiziarie da ogni responsabilità al riguardo.

➤ **Art. 4 - sito web www.ivgmarche.it**

4.1 L'Istituto Vendite Giudiziarie declina ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare agli utenti o a terzi dall'uso del sito web www.ivgmarche.it - www.astemarche.it. In particolare, non è responsabile per eventuali danni derivanti da: impossibilità di utilizzare il sito web (in qualsiasi parte) e/o qualsiasi altro guasto e/o malfunzionamento al sito; mancata corrispondenza dei lotti in vendita alle specifiche tecniche o descrizioni indicate nel sito web; informazioni non corrette, incomplete o non aggiornate contenute nel sito web; difetti nel software del sito web; uso illecito dei sistemi informatici.

➤ **Art. 5 - efficacia delle condizioni**

- 5.1** Le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita per le aste on-line ed off-line devono ritenersi applicabili unitamente alle norme del Codice di procedura civile.
- 5.2** Qualora le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita e quelle contenute nell'avviso di vendita, siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nell'avviso di vendita prevale su quanto stabilito nelle condizioni generali di vendita.
- 5.3** In caso di controversia riguardanti l'applicazione delle condizioni generali di vendita è competente il foro di Ancona.