

**TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA**  
**Sezione civile**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il Curatore della Liquidazione Giudiziale 2/2022 LG

**AVVISA**

che, **il giorno 14 del mese di gennaio dell'anno 2025 alle ore 10:00**, come da programma di liquidazione approvato con decreto del 16/3/2023, si procederà alla vendita competitiva telematica asincrona dei seguenti beni immobili: locale destinato al pubblico esercizio sito in Ancona, via S. Totti n. 4, censito al catasto fabbricati del Comune di Ancona al foglio 117, particella 887, sub 105, classe C/1, della consistenza di 80 mq, con rendita catastale di euro 4.077,94,

**DESCRIZIONE DEL BENE – SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Trattasi di un locale ad uso commerciale, in particolare per l'esercizio di bar/ristorazione, situato in zona periferica ben servita e vicino a centri commerciali di grandi dimensioni (zona Baraccola di Ancona). Si presenta ad oggi in un buono stato conservativo ed è formato da ampia sala, una cucina, disimpegno e due bagni (uno di servizio ed uno ad uso clientela). Le finiture in dotazione sono risalenti all'epoca della costruzione (2010) e sono di media fascia di prezzo.

Il pavimento è in gres e i sanitari e la rubinetteria sono in ottimo stato conservativo.

La dotazione impiantistica dell'immobile comprende l'impianto termo idraulico e di condizionamento (Ape classe B -ALL 5) e l'impianto elettrico.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme allo stato accatastato e allo stato autorizzato urbanisticamente.

Le attrezzature da cucina e mobili da arredo di proprietà della procedura, come da inventario depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Ancona, sono state oggetto di separata vendita mobiliare e non sono più presenti all'interno dell'immobile che è libero da cose e persone.

\* \* \*

Per quanto non indicato nel presente avviso, ivi compresa la situazione urbanistica e le

iscrizioni ipotecarie, si rinvia alla perizia di stima ed alla documentazione agli atti della procedura che si presume conosciuta ed accettata da parte degli offerenti.

La vendita 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.

**PREZZO BASE:** Il prezzo base di vendita è di **euro 90.000,00**, (euro novantamila/00) oltre IVA, se dovuta, imposte e spese di trasferimento. Le offerte non potranno essere inferiori al prezzo base di oltre un quarto ex art. 571 c.p.c, pena la nullità dell'offerta (offerta minima euro **67.500,00**, euro sessantasettemilaecinquecento/00). La cauzione prevista è pari al **10% del prezzo offerto**, e dovrà essere depositato a mezzo bonifico sul conto della Curatela al seguente **IBAN: IT 63 W 06230 02602 000 015388874**, con la seguente causale **"L.G. 2/2022 Trib. Ancona, LOTTO 1, cauzione"** entro il giorno anteriore alla data fissata per la vendita telematica.

I rilanci nella gara competitiva saranno di minimo Euro 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.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate,**

**entro le ore 12,00 del giorno 13/01/2025 (antecedente a quello della data di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

**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 – **Tribunale di Ancona** – Sezione civile;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (Liquidazione Giudiziale 02/2022 L.G.);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (**LOTTO 1**);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore all'importo di euro 67.500,00, euro sessantasettemilaecinquecento/00);
- il **termine per il versamento del saldo prezzo** (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di **cauzione**;
- 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** 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 della procedura 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;
- 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) 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;

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

#### **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 bancario intestato alla **Procedura Liquidazione Giudiziale L.G. 02/2022** al seguente **IBAN: IT 63 W 06230 02602 000 015388874**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale **"Liquidazione Giudiziale 02/2022 L.G. Ancona, LOTTO 1, cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica e senza l'indicazione del soggetto che esegue il bonifico.**

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.**

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

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.

#### **FUNZIONAMENTO DELL'ASTA TELEMATICA**

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 sarà effettuata dal sottoscritto Curatore con l'ausilio del *provider* [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore 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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 14/01/2025 al 21/01/2025 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 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.

#### **AGGIUDICAZIONE**

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). Il verbale sarà depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Ancona.

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.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

#### **SALDO DEL PREZZO E ATTO DI TRASFERIMENTO**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale), comprensivo dei diritti d'asta (€ 250,10) e di Iva nella misura di legge; le spese delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge, unitamente alle spese notarili, preventivamente comunicate dal Curatore all'aggiudicatario ed a carico di quest'ultimo, saranno consegnate a mezzo bonifico ovvero assegno circolare al Notaio rogitante il giorno prima della stipula dell'atto.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Curatore dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di penale.

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.

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

L'atto di vendita sarà stipulato presso il Notaio indicato dal Curatore entro gg. 45 (quarantacinque) dal pagamento del prezzo di aggiudicazione previa convocazione da parte del Curatore all'aggiudicatario.

Il Curatore, al pagamento del saldo del prezzo, presenterà istanza per l'emissione del decreto che ordina la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come previsto dall'art. 217, comma 2, C.C.I.I. (D.Lgs. n. 14/2019 e succ. modif.). Sarà cura ed onere dell'acquirente provvedere alla cancellazione presso la conservatoria in forza del predetto decreto.

Tutte le spese relative alla vendita, comprese le imposte, tasse e onorari notarili, spese di gestione telematica dell'asta, diritti d'asta, spese cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposte come disposto ai paragrafi precedenti.

Per ulteriori informazioni, rivolgersi al Curatore Dott. Luca Zarletti, Via Marsala n. 17, 60121 – Ancona, tel. 071.20.44.42 – fax 071.20.08.11, [luca.zarletti@gentilistudio.it](mailto:luca.zarletti@gentilistudio.it), PEC della procedura: [lg2.2022ancona@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg2.2022ancona@pecliquidazionigiudiziali.it)

Ancona, 23/10/2024

Liquidazione Giudiziale n. 02/2022

L CURATORE

(Dott. Luca Zarletti)