

**Tribunale di Ancona**  
**Fallimento: RG n. 74/2018**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**  
**Curatore: Avv. Lorenzo Cagli**

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

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura in epigrafe della vendita dei beni immobili di seguito indicati.

**Premesso che**

- il Tribunale di Ancona ha dichiarato l'apertura della procedura in intestazione;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

**AVVISA**

che il giorno 04/12/2024 alle ore 12.00 procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive" (in seguito "Regolamento"), e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi 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.

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

**LOTTO 1**

**IN COMUNE DI JESI**

Diritto di proprietà su appartamento al piano terzo del maggior fabbricato con accesso dalla Via Luigi Mercantini n.10, composto da cucina/soggiorno con balcone, due camere, bagno, disimpegno.  
Completano la consistenza dell'immobile un posto auto e un magazzino al piano terra

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona – **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Jesi:

- **Foglio 69 particella 1059 sub 533**, Categoria: A/2 Classe: 06 Consistenza: 5 vani Rendita: € 503,55
- **Foglio 69 particella 1059 sub 441**, Categoria: C/6 Classe: 03 Consistenza: 12 m2 Rendita: € 22,31
- **Foglio 69 particella 1059 sub 460**, Categoria: C/2 Classe: 06 Consistenza: 4 m2 Rendita: € 11,36

*Nella vendita sono compresi i diritti millesimali sulle parti comuni del fabbricato (tra cui, se del caso, anche sui subalterni 455 e 456) che siano funzionali allo specifico lotto venduto.*

*Si rileva che sulla particella 1041 dalla quale ha avuto origine l'attuale particella 1059 grava servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto Notaio Sandro Scoccianti in data 1.6.2004 rep.296204 trascritto ad Ancona il 28.6.2004 al n.9696 r.p.*

*Si rileva che sul sub. 456 risulta servitù di elettrodotto costituita con atto del Notaio Sandro Scoccianti in data 10.12.2007 rep.308411/51940 trascritta ad Ancona il 13.12. 2007 al n. r.p.18725*

### **Confini:**

L'abitazione confina a nord con l'esterno, a sud con ascensore, scale e ballatoio (sub.13), a est e ovest rispettivamente con i subalterni 513 e 535, appartamenti di altra proprietà.

Il posto auto confina a nord con il subalterno 591, a sud con la corsia carrabile (sub.5), a est e ovest rispettivamente con i subalterni 442 e 440, posti auto di altra proprietà.

Il magazzino confina a nord con il ballatoio comune del blocco scala-ascensore D (sub.14), a sud con la corsia carrabile (sub.5), a est con un'autorimessa di altra proprietà (sub.432), a ovest con i disimpegni comuni di accesso ai posti auto di cui al sub.6.

**Disponibilità del bene:** *locato*

### **Situazione urbanistica e catastale:**

- CONCESSIONE EDILIZIA n.03013/00 del 26/02/2003
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2003025/43 del 18/04/2003
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2006P1230 del 25/11/2006
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0435 del 10/05/2007
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0923 del 19/10/2007
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2007P0924 del 20/10/2007
- CILA prot. n.22836 del 29/04/2015 per l'appartamento

Agibilità n.2015A0070 del 17/06/2015 per l'appartamento e n.2008A0030 del 18/03/2008 per il posto auto

Lo stato dei luoghi dell'abitazione è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata al Comune di Jesi CILA prot. n.22836 del 29/04/2015 e alla planimetria catastale

Lo stato dei luoghi del posto auto è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia riguardante l'intero complesso presentata al Comune di Jesi: DIA n. 2007P0924 del 20/10/2007 ed è conforme alla planimetria catastale

Non risulta verificata la conformità urbanistica e catastale del magazzino.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

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

**Prezzo base: € 67.840,00**

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00**

**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.**

**Regime fiscale:** il prezzo va inteso al netto delle imposte di legge nella misura di legge (IVA o imposta di registro) dovute a carico dell'aggiudicatario. In particolare la cessione è soggetta a iva, ma iva esente ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8 bis, del d.P.R. 633/1972, con facoltà per la parte venditrice di esercitare l'opzione per l'imposizione dell'I.V.A.

## **LOTTO 2**

### **IN COMUNE DI JESI**

Diritto di proprietà su laboratorio adibito a pasticceria al piano terra del fabbricato con accesso dalla Via Vittoria n.34/E costituito da due ampi locali collegati tra loro: uno destinato alla vendita, l'altro alla preparazione, entrambi con il lato verso Viale della Vittoria completamente vetrato; sul retro sono presenti spazi di servizio quali magazzino, spogliatoio, wc per il personale, wc adatto alle persone disabili, tutti accessibili da uno spazio di disimpegno centrale. Completa la consistenza dell'immobile un posto auto al primo piano interrato in adiacenza alla corsia di manovra

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona – **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Jesi:

- **Foglio 69 particella 1059 sub 474**, Categoria: C/3 Classe: 06 Consistenza: 99 mq Rendita: € 409,03
- **Foglio 69 particella 1059 sub 366**, Categoria: C/6 Classe: 02 Consistenza: 12 mq Rendita: € 18,59
- 

*Nella vendita sono compresi i diritti millesimali sulle parti comuni del fabbricato (tra cui, se del caso, anche sui subalterni 455 e 456) che siano funzionali allo specifico lotto venduto.*

*Si rileva che sulla particella 1041 dalla quale ha avuto origine l'attuale particella 1059 grava servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto Notaio Sandro Scocciati in data 1.6.2004 rep.296204 trascritto ad Ancona il 28.6.2004 al n.9696 r.p.*

*Si rileva che sul sub. 456 risulta servitù di elettrodotto costituita con atto del Notaio Sandro Scocciati in data 10.12.2007 rep.308411/51940 trascritta ad Ancona il 13.12.2007 al n. r.p.18725*

#### **Confini:**

Il laboratorio confina a nord con Viale della Vittoria, a sud con posti auto di altra proprietà (sub.427, 428 e 429), a est con un locale adibito a negozio (sub.598), a ovest con un locale adibito a laboratorio (sub.597).

Il posto auto confina a nord con il muro di contenimento perimetrale in cemento armato, a sud con la corsia carrabile (sub.2), a est con una parete in cemento armato, a ovest con un posto auto di altra proprietà (sub.365).

**Disponibilità del bene:** *libero*

**Situazione urbanistica e catastale:**

- CONCESSIONE EDILIZIA n.03013/00 del 26/02/2003
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2003025/43 del 18/04/2003
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2006P1230 del 25/11/2006
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0435 del 10/05/2007
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0923 del 19/10/2007
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2007P0924 del 20/10/2007
- Agibilità del posto auto n.2008A0030 del 18/03/2008
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2017P0845 del 07/11/2017 per "Ampliamento unità immobiliare per il laboratorio e successiva AGIBILITA' n. 427/2017 prot. n. 7446 del 15/12/2017

Lo stato dei luoghi del laboratorio è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata al Comune di Jesi (PdC n. 2017P0845 del 07/11/2017) a meno di una partizione aggiunta all'interno del laboratorio, realizzata con dei pannelli sandwich avvitati alle pareti e facilmente smontabili; lo stato dei luoghi del posto auto è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia riguardante l'intero complesso presentata al Comune di Jesi: DIA n. 2007P0924 del 20/10/2007

Lo stato di fatto del laboratorio e del posto auto corrispondono alle planimetrie catastali ad eccezione della partizione aggiunta all'interno del laboratorio anzi indicata.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

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

**Prezzo base: € 106.880,00**

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

**Rilancio minimo di gara: € 8.000,00**

**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.**

**Regime fiscale:** il prezzo va inteso al netto delle imposte di legge nella misura di legge (IVA o imposta di registro) dovute a carico dell'aggiudicatario. In particolare la cessione è soggetta a iva, ma iva esente ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8 ter, del d.P.R. 633/1972, con facoltà per la parte venditrice di esercitare l'opzione per l'imposizione dell'I.V.A.

**LOTTO 3****IN COMUNE DI JESI**

Diritto di proprietà del laboratorio adibito a centro estetico e lastrico solare al piano primo del fabbricato sito in Via Luigi Mercantini n.8/A, costituito da: reception, locale solarium, corridoio, locale di servizio, locale ad uso ufficio, due cabine per i trattamenti estetici e servizi igienici, un ampio spogliatoio con all'interno tre cabine doccia, antibagno e bagno. Completano la consistenza dell'immobile due posti auto al piano interrato

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona – **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Jesi:

- **Foglio 69 particella 1059 sub 491**, Cat. C/3 Classe: 03 Consistenza: 88 m2 Rendita: € 222,70
- **Foglio 69 particella 1059 sub 584**, Categoria: F/5 Classe: - Consistenza: 38 m2

- **Foglio 69 particella 1059 sub 355**, Categoria: C/6 Classe: 02 Consistenza: 12 m2 Rendita: € 18,59
- **Foglio 69 particella 1059 sub 370**, Categoria: C/6 Classe: 02 Consistenza: 12 m2 Rendita: € 18,59

*Nella vendita sono compresi i diritti millesimali sulle parti comuni del fabbricato (tra cui, se del caso, anche sui subalterni 455 e 456) che siano funzionali allo specifico lotto venduto.*

*Si rileva che sulla particella 1041 dalla quale ha avuto origine l'attuale particella 1059 grava servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto Notaio Sandro Scoccianti in data 1.6.2004 rep.296204 trascritto ad Ancona il 28.6.2004 al n.9696 r.p.*

*Si rileva che sui subb. 584 e 456 risulta servitù di elettrodotto costituita con atto del Notaio Sandro Scoccianti in data 10.12.2007 rep.308411/51940 trascritta ad Ancona il 13.12.2007 al n. r.p.18725*

**Confini:**

Il laboratorio confina a nord con l'esterno, a sud con il lastrico solare di cui al sub.582, a est con un'altra unità immobiliare adibita a laboratorio (sub.489), a ovest con il lastrico solare di cui al sub.584.

Il posto auto di cui al sub.355 confina a nord con un'area-filtro per la raccolta dell'acqua piovana, a sud con la corsia carrabile (sub.2), a est con una parete in cemento armato, a ovest con un posto auto di altra proprietà (sub.354).

Il posto auto di cui al sub.370 confina a nord con un'area-filtro per la raccolta dell'acqua piovana, a sud con la corsia carrabile (sub.2), a est con il posto auto di cui al sub.371, a ovest con una parete in cemento armato.

**Disponibilità del bene:** *il laboratorio e il posto auto sub 370 sono locati; il posto auto sub 355 e il lastrico solare sono liberi*

**Situazione urbanistica e catastale:**

- CONCESSIONE EDILIZIA n.03013/00 del 26/02/2003
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2003025/43 del 18/04/2003
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2006P1230 del 25/11/2006
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0435 del 10/05/2007
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0923 del 19/10/2007
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2007P0924 del 20/10/2007
- DIA n.2003025/43 del 18/04/2003
- Agibilità n.2008A0030 del 18/03/2008 per i posti auto
- Per il laboratorio SCIA n. 2012P1171 del 29/11/2012 e successiva variante: n. 2013P0011 del 27/12/2012 e agibilità n. 2013A0019 del 06/02/2013

Lo stato dei luoghi del laboratorio è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: SCIA n. 2013P0011 del 27/12/2012 e alla planimetria catastale; lo stato dei luoghi del lastrico solare e dei posti auto è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia riguardante l'intero complesso presentata al Comune di Jesi: DIA n. 2007P0924 del 20/10/2007 e alle planimetrie catastali.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

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

**Prezzo base: € 112.640,00**

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

**Rilancio minimo di gara: € 9.000,00**

**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.**

**Regime fiscale:** il prezzo va inteso al netto delle imposte di legge nella misura di legge (IVA o imposta di registro) dovute a carico dell'aggiudicatario. In particolare la cessione è soggetta a iva, ma iva esente ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8 ter, del d.P.R. 633/1972, con facoltà per la parte venditrice di esercitare l'opzione per l'imposizione dell'I.V.A.

#### **LOTTO 4**

##### **IN COMUNE DI JESI**

Diritto di proprietà su ufficio al piano secondo del fabbricato sito in Via Luigi Mercantini n.10 bis/12E con accesso dal lastrico solare attraverso una scala esterna di proprietà esclusiva e un secondo accesso sul lato opposto a cui si arriva tramite il blocco scala-ascensore B (b.c.n.c. sub.12), costituito da: sala di attesa prospiciente l'ingresso, un disimpegno, tre ampi uffici, un ripostiglio e un wc con antibagno e posto auto al piano primo interrato.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona – **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Jesi:

- **Foglio 69 particella 1059 sub 493**, Categoria: A/10 Classe: 01 Consistenza: 4,5 vani Rendita: € 1499,02
- **Foglio 69 particella 1059 sub 380**, Categoria: C/6 Classe: 02 Consistenza: 17 m2 Rendita: € 26,34

*Nella vendita sono compresi i diritti millesimali sulle parti comuni del fabbricato (tra cui, se del caso, anche sui subalterni 455 e 456) che siano funzionali allo specifico lotto venduto.*

*Si rileva che sulla particella 1041 dalla quale ha avuto origine l'attuale particella 1059 grava servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto Notaio Sandro Scocciati in data 1.6.2004 rep.296204 trascritto ad Ancona il 28.6.2004 al n.9696 r.p.*

*Si rileva che sul sub 456 risulta servitù di elettrodotto costituita con atto del Notaio Sandro Scocciati in data 10.12.2007 rep.308411/51940 trascritta ad Ancona il 13.12. 2007 al n. r.p.18725*

#### **Confini:**

L'ufficio confina a nord, sud e est con l'esterno, a ovest con il subalterno 507 ed il ballatoio comune di cui al b.c.n.c. sub.12.

Il posto auto di cui al sub.380 confina a nord con un'area-filtro per la raccolta dell'acqua piovana, a sud con la corsia carrabile (sub.2), a est con una parete in cemento armato, a ovest con un posto auto di altra proprietà (sub.379).

**Disponibilità del bene:** *l'ufficio è locato; il posto auto è libero.*

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

- CONCESSIONE EDILIZIA n.03013/00 del 26/02/2003
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2003025/43 del 18/04/2003
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2006P1230 del 25/11/2006

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0435 del 10/05/2007  
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0923 del 19/10/2007  
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2007P0924 del 20/10/2007  
Agibilità del posto auto n.2008A0030 del 18/03/2008  
DIA n.2003025/43 del 18/04/2003  
SCIA prot. n. 16926 del 16/03/2021 e agibilità prot. n. 23131 del 15/04/2021

Lo stato dei luoghi dell'ufficio è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: SCIA prot. n. 16926 del 16/03/2021 e alla planimetria catastale

Lo stato dei luoghi del posto auto è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia riguardante l'intero complesso presentata al Comune di Jesi: DIA n. 2007P0924 del 20/10/2007 e alla planimetria catastale

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

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

**Prezzo base: € 113.920,00**

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

**Rilancio minimo di gara: € 9.000,00**

**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.**

**Regime fiscale:** il prezzo va inteso al netto delle imposte di legge nella misura di legge (IVA o imposta di registro) dovute a carico dell'aggiudicatario. In particolare la cessione è soggetta a iva, ma iva esente ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8 ter, del d.P.R. 633/1972, con facoltà per la parte venditrice di esercitare l'opzione per l'imposizione dell'I.V.A.

## LOTTO 5

### IN COMUNE DI JESI

Diritto di proprietà del negozio adibito a studio tecnico al piano primo del fabbricato con accesso dalla via Luigi Mercantini n.10 composto da: un ambiente destinato allo svolgimento dell'attività, un servizio igienico con antibagno e un locale più ampio open space. Completano la consistenza dell'immobile un posto auto e un magazzino al piano primo interrato

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona – **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Jesi:

- **Foglio 69 particella 1059 sub 488**, Categoria: C/1 Classe: 10 Consistenza: 64 m2 Rendita: € 1.573,33
- **Foglio 69 particella 1059 sub 344**, Categoria: C/6 Classe: 02 Consistenza: 12 m2 Rendita: € 18,59
- **Foglio 69 particella 1059 sub 454**, Categoria: C/2 Classe: 04 Consistenza: 4 m2 Rendita: € 8,26

*Nella vendita sono compresi i diritti millesimali sulle parti comuni del fabbricato (tra cui, se del caso, anche sui subalterni 455 e 456) che siano funzionali allo specifico lotto venduto.*

*Si rileva che sulla particella 1041 dalla quale ha avuto origine l'attuale particella 1059 grava servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto Notaio Sandro Scoccianti in data 1.6.2004 rep.296204 trascritto ad Ancona il 28.6.2004 al n.9696 r.p.*

*Si rileva che sui subb. 344 e 456 risulta servitù di elettrodotta costituita con atto del Notaio Sandro Scoccianti in data 10.12.2007 rep.308411/51940 trascritta ad Ancona il 13.12.2007 al n. r.p.18725*

**Confini:**

Il negozio confina a nord e a ovest con il lastrico solare di cui al sub.582, a sud con via Mercantini, a est con un'altra unità immobiliare a destinazione commerciale (sub.486). Il posto auto confina a nord con un'area-filtro per la raccolta dell'acqua piovana, a sud con la corsia carrabile (sub.2), a est con un posto auto di altra proprietà (sub.345), a ovest con una parete in cemento armato.

Il magazzino confina a nord e ovest con il blocco scala-ascensore pubblico a lato di via Mercantini di cui al sub.23, a est con una parete in cemento armato, a sud con il muro contro terra in cemento armato che costituisce il confine del piano primo interrato del fabbricato.

**Disponibilità del bene: liberi**

-CONCESSIONE EDILIZIA n.03013/00 del 26/02/2003

**Situazione urbanistica e catastale:**

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2003025/43 del 18/04/2003

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2006P1230 del 25/11/2006

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0435 del 10/05/2007

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0923 del 19/10/2007

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2007P0924 del 20/10/2007

DIA n.2003025/43 del 18/04/2003

Difformità sanabili con Cila per il negozio.

Conformità urbanistica e catastale del posto auto

Agibilità del posto auto n.2008A0030 del 18/03/2008

Non risulta verificata la conformità urbanistica e catastale del magazzino

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

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

**Prezzo base: € 62.720,00**

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00**

**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.**

**Regime fiscale:** il prezzo va inteso al netto delle imposte di legge nella misura di legge (IVA o imposta di registro) dovute a carico dell'aggiudicatario. In particolare la cessione è soggetta a iva, ma iva esente ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8 ter, del d.P.R. 633/1972, con facoltà per la parte venditrice di esercitare l'opzione per l'imposizione dell'I.V.A.



**Visite:** per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., e-mail [visite@astegiudiziarie.it](mailto:visite@astegiudiziarie.it).

## **2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.**

Le offerte saranno soggette alle seguenti condizioni, termini e modalità.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 03/12/2024 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, anche per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc.

Nell'ipotesi in cui l'offerente non abbia la qualità di avvocato prescritta dall'art. 579 co. 3 c.p.c. e dichiari che intende offrire per persona da nominare, l'offerta sarà valida ma riconducibile in proprio all'offerente a favore del quale si dovrà intendere perfezionata l'eventuale aggiudicazione.

In caso di vendita di più lotti si procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione procedendo secondo l'ordine crescente dei lotti.

### **a. Condizioni di ammissibilità formale.**

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è cittadino di uno Stato per il quale non sussiste la condizione di reciprocità, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- 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 ovvero della dichiarazione resa ai sensi dell'art.179 c.c. (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata per conto di **soggetto minorenne**, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore stesso e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **soggetto interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno**, copia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **società o persona giuridica**, copia del documento di identità e del codice fiscale, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta (a titolo esemplificativo, procura speciale notarile, verbale del C.d.A., visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla formulazione dell'offerta, salvo che nelle more siano intervenute variazioni);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è formulata da cittadino di uno Stato per il quale **non sussiste la condizione di reciprocità**, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è presentata **da un avvocato in forza di una procura speciale** notarile, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

**Si precisa che, in ogni caso, per procura speciale deve intendersi la procura notarile rilasciata nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.**

#### **b. Versamento anticipato della cauzione.**

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "RG N. 74/2018 lotto \_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica sopra indicata, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

### **c. Aggiudicazione**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione 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 delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 04/12/2024 al 11/12/2024, 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 per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Entro il giorno successivo alla scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato 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, 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.

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

#### ***Offerte migliorative***

Ai sensi dell'art. 107, comma 4<sup>^</sup>, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, pervenga alla **Pec [lorenzo.cagli@pec-ordineavvocatiancona.it](mailto:lorenzo.cagli@pec-ordineavvocatiancona.it)** formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

#### **d. Termini di pagamento del prezzo**

**Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e del compenso della società incaricata è di massimo 90 giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; specificando nella causale del bonifico **“RG N. 74/2018 lotto \_\_, saldo prezzo, spese di trasferimento e compenso”**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato **“Onorari d'asta”**.

Le somme dovute a titolo di **saldo prezzo di aggiudicazione, spese per gli oneri fiscali** connessi al trasferimento della proprietà e quelle relative al compenso dovuto alla Società, verranno comunicate all'aggiudicatario da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

**Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.**

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti **“visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo”**.

Ai sensi dell'art.108 L.F. il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

#### **e. Trasferimento di proprietà.**

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio Renato Bucci di Ancona. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

## **PUBBLICITÀ**

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

## **VARIE**

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al n. 0586 201480 e-mail [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480
- email: [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it).

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

### **La partecipazione alla vendita implica:**

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

Livorno, 21/10/2024

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

