

**TRIBUNALE DI ANCONA****CONCORDATO PIENO LIQUIDATORIO OMOLOGATO N. 14/2011****GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Giuliana Filippello****LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Avv. Sergio Cugini****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA  
ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Sergio Cugini, in qualità di Liquidatore Giudiziale della procedura in epigrafe,

**PREMESSO**

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

che, in riferimento al solo Lotto n.1 di seguito indicato **"Complesso commerciale a Castelleone di Suasa (AN) - LOTTO 1"**, la presente procedura competitiva è avviata sulla base di offerta irrevocabile di acquisto già pervenuta alla Curatela per un importo pari al prezzo base sotto riportato accompagnata da idonea cauzione.

**RENDE NOTO**

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

**Annuncio n.25258****Lotto 1 - Complesso commerciale a Castelleone di Suasa (AN) - LOTTO 1****Complesso commerciale a Castelleone di Suasa (AN), Contrada Pian Volpello 6 - LOTTO 1****RACCOLTA OFFERTE SULLE BASE DI OFFERTA RICEVUTA**

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castellone di Suasa al Foglio 9:

Particella 19 - Sub 2 - Categoria D/8 - R.C. € 23.757,02

Particella 19 - Sub 3 - Categoria A/4 - R.C. € 123,95

Immobile composto da una unità composta da locali uffici e locali ad uso commerciale di due piani fuori terra, il piano terra zona di laboratorio ed esposizione e uffici il primo di esposizione mentre quello interrato adibito a magazzino.

Al piano primo è ricavato anche un appartamento ad uso dell'immobile.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature in laterizio, la copertura è in parte piana dove si sviluppano i due piani e per la restante a volte in laterizio con pannelli in eternit (da dichiarazione del proprietario); la pavimentazione della fabbrica è piastrelle di graniglia di cemento mentre quella degli uffici in

ceramica. L'immobile è dotato di impianto antincendio e riscaldamento tramite caldaia a trucioli. La struttura è dotata di un piazzale per il carico e lo scarico delle merci.

**PREZZO BASE: € 120.000,00 (euro centoventimila/00) oltre oneri se dovuti**

**OFFERTA MINIMA: € 120.000,00 (euro centoventimila/00) oltre oneri se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 5.000,00**

### **Annuncio n.25258.2**

#### **Lotto 2 - Magazzino a Castellone di Suasa (AN) - LOTTO 2**

Magazzino a Castelleone di Suasa (AN), Via Borgo - LOTTO 2

**PREZZO RIBASSATO DEL 78%**

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castellone di Suasa al Foglio 10:

Particella 77 - Sub 12 - Categoria C/2 - Consistenza 214 mq - R.C. € 95,05

Particella 77 - Sub 13 - Categoria C/2 - Consistenza 175 mq - R.C. € 77,73

L'unità immobiliare è situata a Castelleone di Suasa via Borgo ma con fronte su piazza Vittorio Emanuele I e fa parte di un immobile soggetto a vincolo della Soprintendenza ai Beni Architettonici; recentemente ristrutturato mantenendo il disegno originale con destinazione d'uso magazzino.

La struttura è in muratura antica con copertura in legno, solai in legno con piastrelle, per l'utilizzo mancano le finiture e gli impianti, come pure la scala interna necessita di ristrutturazione.

Al piano terra è ricavato un piccolo magazzino legnaia attualmente in uso da altra persona.

**PREZZO BASE: € 39.258,00 (euro trentanovemiladuecentocinquantotto/00) oltre oneri se dovuti**

**OFFERTA MINIMA: pari al 75% del prezzo base € 29.443,50 (euro ventinovemilaquattrocentoquarantatre/50) oltre oneri se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00**

### **Annuncio n.25258.3**

#### **Lotto 3 - Terreni edificabili a Castelleone di Suasa (AN) - LOTTO 3 - QUOTA 3/6**

Terreni edificabili a Castelleone di Suasa (AN), Via Circonvallazione - LOTTO 3 - QUOTA 3/6

**PREZZO RIBASSATO DEL 78%**

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Castellone di Suasa al Foglio 9:

Particella 280 - Seminativo - Classe 4 - superficie 852 mq - R.D. e 2,20 - R.A. € 2,86

Particella 286 - Seminativo - Classe 4 - superficie 988 mq - R.D. e 2,55 - R.A. € 3,32

Terreni siti in Castelleone di Suasa in via Circonvallazione in zona B2 del prg, la posizione è sicuramente di interesse ma la conformazione del terreno impone scelte progettuali onerose.

Dai dati ricavati dalla stima depositata in concordato si ricavano gli indici del terreno che sono: indice di fabbricabilità fondiaria 2,5 mc/mq altezza massima 10 ml.

**PREZZO BASE: € 6.019,20 (euro seimiladiciannove/20) oltre oneri se dovuti**

**OFFERTA MINIMA: pari al 75% del prezzo base € 4.514,40 (euro quattromilacinquecentoquattordici/40) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 500,00**

**Annuncio n.25258.6**

**Lotto 6 - Appartamento e garage a Castelleone di Suasa (AN) - LOTTO 6**

**Appartamento e garage a Castelleone di Suasa (AN), Corso Marconi - LOTTO 6**

**PREZZO RIBASSATO DEL 73%**

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castellone di Suasa al Foglio 10:

Particella 6 - Sub 1 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 7 vani - R.C. € 506,13

Particella 6 - Sub 2 - Categoria C/6 - Consistenza 36 mq - R.C. € 50,20

L'unità immobiliare oggetto della presente fa parte di un edificio posto a schiera lungo il Corso Marconi

L'immobile è con struttura portante in cemento armato (ristrutturato nel 1964 e nel 1980) con tamponature in laterizio, si sviluppa su tre piani e uno sottotetto non accatastato non abitabile ma adibito a locali di servizio.

Ha impianto di riscaldamento autonomo posto al piano seminterrato dove si trova anche il garage mentre nel piano terra e primo si sviluppano le zone abitabili.

I pavimenti sono in ceramica legno e marmo, gli infissi sono parte in legno e parte in ferro le porte tamburate.

L'unità immobiliare è in buone condizioni sia internamente che esternamente.

L'unità ha una cantina posta al piano quinto.

**PREZZO BASE: € 50.436,00 (euro cinquantamilaquattrocentotrentasei/00) oltre oneri se dovuti**

**OFFERTA MINIMA: pari al 75% del prezzo base € 37.827,00 /euro trentasettemilaottocentoventisette/00) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00**

**DATA INIZIO RACCOLTA 12/12/2024 ore 12:00**

**DATA FINE RACCOLTA 20/02/2025 ore 12:00**

### INVITA

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

## CONDIZIONI DI VENDITA

### FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

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

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

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

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

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

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

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

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

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

**A seguito del termine della raccolta offerte, il Liquidatore Giudiziale procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, alla verifica della regolarità formale delle stesse ed alla determinazione della congruità dell'importo offerto per l'acquisto del complesso immobiliare.**

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

Qualora il Liquidatore Giudiziale, il Giudice Delegato e/o il Comitato dei Creditori, dovessero ritenere non congrue le somme offerte, la gara e la procedura di vendita verrà sospesa, con restituzione agli offerenti delle relative cauzioni, qualora gli stessi non intendano offrire la somma che i suddetti organi della procedura dovessero ritenere congrua.

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

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

**Nel caso in cui venga ritenuta congrua, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (FASE 2).**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

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

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

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

In caso di mancato ricevimento di ulteriori offerte irrevocabili di acquisto, il lotto tornerà di nuovo in vendita; in caso di altre offerte verrà aggiudicato ad oltranza al successivo migliore offerente.

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

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

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali e non, imposte di legge).

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione

(provvisoria).

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

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

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

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

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

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

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

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium, oltre IVA, spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), pari al 3% da calcolare sul prezzo finale di aggiudicazione.

### **PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 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 della Procedura 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 su ordine del Giudice Delegato a norma dell'art. 108 c. 2 L.F., subito dopo la stipula del rogito, a cura della Procedura e a spese della parte acquirente;
- L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli 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 perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 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 della procedura;

- Sono a carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), nonché, come sopra evidenziato, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ove presenti;

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

### PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

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

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

Il presente avviso di vendita sarà comunicato dal Liquidatore giudiziale a ciascuno dei creditori ipotecari e dei creditori muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura almeno 30 giorni prima della vendita, ove presenti.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

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

Ancona, lì 11/12/2024

Il Liquidatore Giudiziale

Avv. Sergio Cugini

