

Tribunale di Ancona
Fallimento: RG n. 22/2013
Giudice Delegato: Dott.ssa Giuliana Filippello
Curatore: Dott. Mirko Bartocci

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

Il curatore della Procedura in epigrafe, Dott. Mirko Bartocci, con studio in Fabriano

premesse che

il Tribunale di Ancona con sentenza del 08/01/2013 - 04/02/2013 dichiarava il fallimento della Coedi S.p.A. - Costruzioni Edili e Industriali e nominava il sottoscritto curatore della procedura; 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, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore

AVVISA

che il giorno **27/02/2025 alle ore 09:30**, procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La curatela non garantisce l'adempimento e/o l'efficacia degli obblighi e/o dei diritti in capo al fallito per effetto di convezioni edilizie/urbanistiche e/o di altra natura di cui il fallito è e/o è stato parte o nei cui obblighi fosse subentrato. In relazione a ciò si rimanda alla perizia di stima, ed alle

sue integrazioni, versata nel fascicolo della procedura e/o alla documentazione presso i preposti uffici del Comune di Mergo.

I beni oggetto della presente vendita sono interessati dalla delibera del Consiglio Comunale del Comune di Mergo, delibera n. 3 del 13/04/2024 “ *Variante al PRG – Piano Regolatore Generale Vigente (L.R. 19 del 30-11-2023 art. 33 comma 15) – Approvazione proposta tecnica preliminare di variante*”, consultabile, con i relativi allegati, al sito del Comune di Mergo nell’apposita sezione dedicata alla pubblicazione delle delibere del Consiglio Comunale.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

Lotto n. 1

A) Area edificabile sita in Mergo Frazione Angeli via Montirone snc, distinta al Catasto Terreni al foglio 6 particella 905 – superficie 25 are e 81 ca – reddito dominicale € 18,66 reddito agrario € 15,33 Il prezzo di vendita del lotto è Euro 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00) oltre IVA se dovuta ed imposte dipendenti dalla vendita, quale offerta minima dell’ultimo esperimento effettuato. Il valore del bene è pari ad euro 72.000,00 così come valutato dal C.T.U. in sede di perizia estimativa. pari al prezzo di stima valutato dal C.T.U. in sede di perizia estimativa.

Disponibilità del bene: Libero

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima agli atti della procedura.

Prezzo base: € 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00),

Offerta minima: € 40.500,00 (Euro quarantamilacinquecento/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 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.

Lotto n. 2

A) Area edificabile sita in Mergo Frazione Angeli via Montirone snc, distinta al Catasto Terreni al foglio 6 particella 907 – superficie 21 are e 90 ca – reddito dominicale € 15,83 reddito agrario € 13,01 Il prezzo di vendita del lotto è Euro 45.750,00 (Euro quarantacinquemilasettecentocinquanta/00) oltre IVA se dovuta ed imposte dipendenti dalla vendita, quale offerta minima dell’ultimo esperimento effettuato. Il valore del bene è pari ad euro 61.000,00 così come valutato dal C.T.U. in sede di perizia estimativa. pari al prezzo di stima valutato dal C.T.U. in sede di perizia estimativa.

Disponibilità del bene: Libero

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima agli atti della procedura.

Prezzo base: € 45.750,00 (Euro quarantacinquemilasettecentocinquanta/00),

Offerta minima: € 34.312,00 (Euro trentaquattromilatrecentododici/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 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.

Lotto n. 3

A) Area edificabile sita in Mergo Frazione Angeli via Montirone snc, distinta al Catasto Terreni al foglio 6 particella 898 - superficie 10 are e 94 ca - reddito dominicale € 7,91 reddito agrario € 6,50

Il prezzo di vendita del lotto è Euro 22.275,00 (Euro ventiduemiladuecentosettantacinque/00) oltre IVA se dovuta ed imposte dipendenti dalla vendita, quale offerta minima dell'ultimo esperimento effettuato. Il valore del bene è pari ad euro 54.000,00 così come valutato dal C.T.U. in sede di perizia estimativa.

Disponibilità del bene: Libero

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima agli atti della procedura.

Prezzo base: € 22.275,00 (Euro ventiduemiladuecentosettantacinque/00),

Offerta minima: € 16.706,00 (Euro sedicimilasettecentosei/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 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.

CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

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, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate nel presente avviso, entro le ore 12,00 del giorno 26/02/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 ammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato 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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 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 minorenne, 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;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo indicato come offerta minima;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 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 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.

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 (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);
- 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 oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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 intestato al "Fallimento Coedi S.p.A." e recante codice IBAN IT67G0538721100000042907054 specificando nella causale del bonifico **RGF N. 22 /2013, lotto n. _ (indicare il numero del lotto), cauzione**. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "RG N. 22/2013 lotto __ (indicare il numero del lotto), versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro 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 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.

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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. 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.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e con il codice di partecipazione.

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 (tanto, 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 7 (sette) giorni, con inizio subito dopo la deliberazione sulle offerte, quindi inizierà il giorno 27/02/2025 e terminerà il giorno 06/03/2025 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 **Curatore 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 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.

Il Curatore informerà degli esiti della procedura competitiva e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in Cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 L.F., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 L.F. Nel caso in cui pervengano offerte irrevocabili d'acquisto migliorative ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F. entro il giorno 16/03/2025, ore 12:00, il Curatore potrà convocare l'aggiudicatario provvisorio ed il terzo offerente, davanti al Notaio Dott. Massimo Baldassari di Jesi, per la gara fra gli stessi e, nell'eventuale gara, l'offerta in aumento sarà di almeno euro 1.000,00.

Il versamento del saldo prezzo, oltre IVA se dovuta, dovrà avvenire sul conto corrente intestato al "Fallimento Coedi S.p.A." e recante codice IBAN IT67G0538721100000042907054 specificando nella causale del bonifico **RGF N. 22/2013, lotto n. _ (indicare il numero del lotto), saldo prezzo**, con accredito entro il termine stabilito; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, oltre l'I.V.A. se dovuta, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente all'onorario spettante al Notaio Incaricato, Dott. Massimo Baldassari di Jesi, all'atto di trasferimento.

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine fissato. In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e di tutti gli oneri legati alla vendita, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dal Curatore in conto spese.

A carico degli acquirenti saranno gli oneri condominiali di natura straordinaria e ordinaria dovuti dalla data di fallimento, fino alla data di stipula dell'atto, la cui esatta quantificazione sarà certificata dall'amministratore di condominio in previsione dell'atto definitivo di trasferimento della proprietà.

Tutte le spese relative alla vendita a partire dal verbale di aggiudicazione, comprese le imposte, tasse e spese ed onorari notarili, spese di cancellazione e restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, certificato di prestazione energetica e tutte le certificazioni necessarie per il trasferimento dei beni saranno a carico dell'aggiudicatario.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che il Curatore 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".

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

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, 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, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili".

La caparra del 10% sarà imputata ad acconto del prezzo qualora la vendita vada a buon fine.

L'atto pubblico di compravendita sarà rogato dal Notaio incaricato, Dott. Massimo Baldassari di Jesi, previo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, delle relative imposte e spese.

Successivamente al pagamento totale del prezzo di aggiudicazione, con apposito decreto del Giudice Delegato, verrà ordinata la cancellazione o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, con oneri connessi totalmente a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà del bene ad avvenuta stipula dell'atto pubblico di compravendita.

Al Curatore del fallimento in sede di sottoscrizione dell'atto di trasferimento sarà consegnato assegno circolare, emesso all'ordine dell'amministrazione condominiale di competenza, per l'esatto importo preventivamente comunicato dall'amministratore di condominio.

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Il Curatore, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il Curatore Dott. Mirko Bartocci, con studio in Fabriano (AN), e-mail mirko.bartocci@gmail.com.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

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:

numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

telefono: 0586/20141

email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 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.

Fabriano - Ancona, 28/12/2024

Il Curatore
Dott. Mirko Bartocci

