Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

FALLIMENTO **58/2007**

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott.ssa Maria Letizia Mantovani

CURATORE FALLIMENTARE: avv. Renzo Giantomassi

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

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

Il sottoscritto **avv. Renzo Giantomassi,** con studio in Jesi (An) – in Via Gramsci n. 31, nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che con giusta sentenza emessa dal tribunale di Ancona, è stato dichiarato il fallimento della ditta individuale "*omissis*", nominando giudice delegato la dottoressa Edi Ragaglia attualmente sostituita dal giudice delegato in carica dott.ssa Maria Letizia Mantovani;
- che la ditta individuale fallita è titolare per la **quota di ½ del diritto di proprietà** di asset immobiliari siti nel Comune di Fabriano (AN) in via Frazione Marischio n. 90/P, costituiti da n. 8 unità immobiliari suddivisi in due locali ad uso laboratorio, quattro appartamenti e due autorimesse; oltre alla **piena proprietà** di un asset immobiliare costituito da piccolo appartamento da cielo a terra, sito in Fabriano (AN) in Vicolo Secondo S. Agata n. 9;
- che con giusta sentenza emessa dal tribunale di Ancona, è stato altresì dichiarato il fallimento della ditta individuale "*omissis*" nella procedura **fallimentare n. 61/2007**, titolare per **la quota di ½ del diritto di proprietà** dei medesimi asset immobiliari, siti nel Comune di Fabriano (AN) in Frazione Marischio n. 90/P.

Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore del fallimento, ing. Alfredo Lorenzetti di Fabriano, depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Ancona ed alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti, e alla

quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;

- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato, individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche (concessione ministeriale del 30 marzo 1999 per i circondari dei tribunali di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata e concessione ministeriale del 17 aprile 2014 per i circondari dei tribunali di Ancona, Pesaro e Urbino) che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica per la gestione della vendita asincrona;
- che vengono messi a disposizione dell'utenza recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita:

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

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;
- che il trasferimento dei beni subastati avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita,** nonché della **perizia di stima ed integrazione alla stessa** reperibili sui siti internet www.ivgmarche.it e www.astemarche.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA
Mercoledì 12 marzo 2025 alle ore 10:10

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

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed a dare avvio alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità**

asincrona telematica (*ex* art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

S T A B I L I S C E

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente ed integralmente il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (all'interno del portale http://pvp.giustizia.it, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche) a cui si accede dal portale gestore della vendita www.spazioaste.it[1]. Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella home page del suddetto portale e cliccando sulla sezione immobili è possibile impostare i parametri di ricerca desiderati ed individuare l'immobile (lotto) di interesse cliccando il pulsante "cerca", nonché visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su "anteprima". Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "Offerta Telematica" con il quale redigere l'offerta di acquisto. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di **non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta _xxxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**
L'offerta di acquisto, ai fini dell'ammissibilità alla partecipazione della gara, dovrà essere fatta pervenire in via telematica dagli offerenti **entro e non oltre le ore** 12:00 di martedì 11 marzo 2025. Si precisa che l'offerta si intende depositata per come previsto all'art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici si veda quanto previsto dall'art. 15 del D.M. 26.02.2015, n. 32.
Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al **10%** del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle

[1] *ASSISTENZA: per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 02.80030011 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.*

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

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

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

- **IBAN**: IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE**: Versamento Cauzione – FALL. N. 58/2007 Tribunale Ancona, Lotto Numero … .

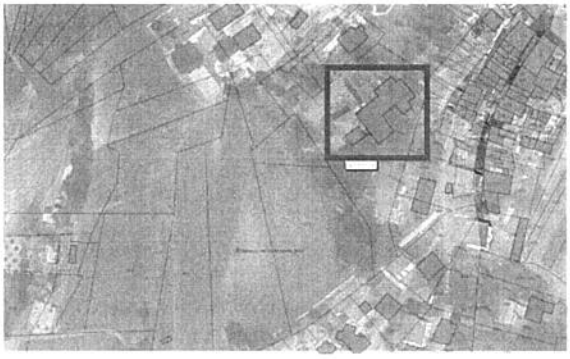
Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili**.

F I S S A

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

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1



Diritto di piena proprietà (1/1) su complesso immobiliare costituito da otto unità immobiliari composto nello specifico da **due locali ad uso laboratorio**, da **quattro appartamenti** e da **due autorimesse**, ubicati nel Comune di Fabriano (AN), in Frazione Marischio n. 90/P.

Tutti i beni formano un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi, che danno origine all'edificio 1, edificio 2 ed edificio 3. Tutti hanno in comune la corte esterna identificato nell'elaborato planimetrico con il subalterno 10 (B.C.N.C.).

L'immobile principale (edificio 1), che comprende i beni individuati in perizia dal n. 1 al n. 5, è composto da due strutture edificate in tempi diversi: il primo edificio, è stato realizzato nel 1977, all'interno del quale si trova il bene identificato al Foglio 118 particella 1043 subalterno 16 (appartamento), mentre successivamente, nel 1989 è stato costruito il secondo immobile, come ampliamento dell'esistente, nel quale si trovano gli immobili identificati al Foglio 118 particella 1043 subalterno 12 (laboratorio), al subalterno 13 (appartamento), al subalterno 14 (appartamento), e al subalterno 15 (laboratorio).

Gli altri due edifici, rispetto a quello principale, sono situati uno a sud (Edificio 2), a cui corrisponde l'immobile censito al Foglio 118, particella 1043, subalterno 20 (garage), e l'altro situato ad ovest (edificio 3), a cui corrispondono gli immobili censiti al Foglio 118, particella 1043, subalterno 19 (garage) e subalterno 18 (appartamento).

Nello specifico:

- **laboratorio** identificato al **subalterno 12**: trattasi di un laboratorio situato al piano terra di un edificio a tre piani. La struttura dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature esterne e divisori interno in muratura intonacati e tinteggiati. Si accede dal laboratorio tramite due accessi distinti costituiti da due portoni industriali del tipo a libro con telaio in alluminio verniciato nero; i serramenti delle finestre sono dotati di meccanismo a vasistas con telaio in alluminio, di colore nero, e doppio

vetro. La pavimentazione è di tipo industriale in massetto cementizio tagliato a riquadri nei laboratori, mentre nel locale antistante i servizi igienici e in questi stessi, sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato laccato bianco. E' dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e relativamente al riscaldamento è presente un solo bruciatore a gas Robur installato nel laboratorio principale.

- **Appartamento** identificato al **subalterno 13**: trattasi di un appartamento situato all'interno dell'immobile principale avente struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, solaio di piano e di copertura in latero cemento e le tamponature interne ed esterne sono realizzate con blocchi in laterizio. L'ingresso è situato lungo il prospetto est ed è in comune con subalterno 11. Al piano terra c'è la cantina e attraverso la scala condominiale si accede all'appartamento situato al piano primo. Internamente è suddiviso come segue: al piano primo vi è un ampio salone, con accesso ad una terrazza coperta da un pergolato in legno, una cucina con accesso ad un'altra terrazza chiusa lateralmente con degli infissi in pvc, un bagno ed un disimpegno; dalla scala interna si accede al piano secondo (sottotetto) in cui vi è una lavanderia e due ripostigli.

  La terrazza di pertinenza dell'appartamento, a cui si accede dal salone, deve essere demolita per definire i confini con l'immobile identificato al sub. 16. Alla terrazza di pertinenza dell'appartamento vi è l'arrivo dell'ascensore esterno che consente l'accesso al bene; infine, si evidenzia che attualmente l'immobile è privo di una camera da letto.

  I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica nelle camere e nel corridoio del piano superiore c'è il parquet. Il locale ripostiglio del piano sottotetto non presenta pavimenti e la parete divisoria con la camera è realizzata in cartongesso a cui manca la finitura in gesso. Tutti gli infissi sono in legno e doppio vetro ed elementi oscuranti costituiti da sportellone in legno. Gli impianti presenti sono: elettrico, idrico, fognario, telefonico, antenna tv, e di riscaldamento costituito da caldaia autonoma a gas ed elementi scaldanti in alluminio. Come pertinenza l'immobile ha una terrazza che si sviluppa di fronte la zona giorno e confina con la terrazza esterna dell'immobile identificato al sub. 16. Attualmente i confini delle proprietà sulla terrazza non risultano definiti.

  Da rilevare anche la presenza di un ascensore, costruito a ridosso dell'immobile identificato con il sub. 12, situato lungo il prospetto posteriore con arrivo alla terrazza.

La cantina ha pavimento in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, finestra in legno con doppio vetro ed elementi oscuranti costituiti da uno sportellone in legno. E' dotata di impianto elettrico ed è presente la caldaia a gas che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'appartamento.

- **Appartamento** identificato al **subalterno 14:** trattasi di un appartamento situato all'interno dell'immobile principale avente struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, solaio di piano e di copertura in latero cemento e le tamponature interne ed esterne sono realizzate con blocchi in laterizio. L'ingresso è situato lungo il prospetto est ed è in comune con subalterno 13. Al piano terra c'è la cantina e attraverso la scala condominiale si accede all'appartamento situato al piano primo. Internamente è suddiviso come segue: al piano primo vi è un ampio salone, una cucina con accesso ad un balcone chiuso lateralmente con degli infissi in pvc, un bagno, uno studio, un disimpegno ed una camera; dalla scala interna si accede al piano secondo (sottotetto) in cui vi è la lavanderia a due ripostigli. Nell'appartamento i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica mentre nella camera e nel disimpegno, del piano superiore, c'è il parquet. Tutti gli infissi sono in legno con doppio vetro ed elementi oscuranti costituiti da sportellone in legno.

  Gli impianti presenti sono: elettrico, idrico, fognario, telefonico, antenna tv, e di riscaldamento costituito da caldaia autonoma a gas ed elementi scaldanti in alluminio.

  Come pertinenza l'immobile ha una terrazza con accesso dalla camera da letto al piano primo e confina con la terrazza esterna dell'immobile identificato al sub. 13.

  La cantina ha pavimento in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, finestra in legno con doppio vetro ed elementi oscuranti costituiti da uno sportellone in legno. E' dotata di impianto elettrico ed è presente la caldaia a gas che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'appartamento.

- **Laboratorio** identificato al **subalterno 15**: trattasi di un laboratorio situato al piano terra di un edificio a tre piani. La struttura dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature esterne e divisori interno in muratura intonacati e tinteggiati. Si accede dal laboratorio tramite un solo ingresso costituito da un portone industriale del tipo a libro con telaio in alluminio verniciato nero; i serramenti delle finestre sono dotati di meccanismo a vasistas con telaio in alluminio, di colore nero, e doppio

vetro. La pavimentazione è di tipo industriale in massetto cementizio tagliato a riquadri, mentre nel locale antistante i servizi igienici e in questi stessi, sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato laccato bianco. È dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, mentre non è presente un impianto di riscaldamento.

- **Appartamento** identificato al **subalterno 16**: trattasi di due appartamenti e di diversi locali annessi situati all'interno dell'immobile principale, nella porzione edificata nel 1977 avente struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, solaio di piano e di copertura in latero cemento e le tamponature interne ed esterne sono realizzate con blocchi in laterizio. Si sviluppa su tre livelli: al piano terra c'è un appartamento, una sala multifunzionale, un locale con piscina ed una centrale tecnica, mentre al piano primo e secondo si sviluppa l'altro appartamento. L'ingresso dell'immobile situato al piano terra è posto lungo il prospetto est dell'immobile ed è così suddiviso: un soggiorno con camino e comunicante con una cucina, una camera, un bagno. L'appartamento è collegato con la sala multifunzionale che a sua volta permette l'accesso alla piscina interna. Quest'ultimo locale è dotato di un bagno interno e di un ingresso secondario che immette direttamente all'immobile identificato con il sub. 12.

  Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, tutti i pavimenti sono in cotto ad eccezione del bagno e dei rivestimenti dello stesso e della cucina che sono in ceramica. Gli infissi sono tutti in alluminio di color nero con doppio vetro mentre le porte interne e quella di ingresso all'appartamento sono in legno.

  Gli impianti presenti sono quello elettrico, idrico, fognario, telefonico, antenna tv e l'impianto di riscaldamento costituito da una caldaia autonoma a gas posizionale nel locale tecnico situato al piano terra, vicino alla cucina, che serve entrambi gli appartamenti, ed elementi radianti misti (radiatori in ghisa e convettori a gas). Il locale piscina viene riscaldato tramite un generatore Robur a gas.

  L'appartamento situato al piano superiore ha un ingresso autonomo situato lungo il prospetto est dell'edificio; dalla scala esterna, con rivestimento in cotto e parapetto in muratura, si raggiunge l'appartamento il quale internamente è così suddiviso: ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, tre camere e due bagni.

Dal soggiorno, attraverso una scala a chiocciola in legno, si accede al piano con destinazione soffitta. Dal soggiorno è possibile accedere all'ampia terrazza attrezzata a giardino pensile, di pertinenza dell'appartamento, ma per la quale devono essere delimitati i confini con sub. 13. Gli infissi sono: al piano primo con doppio telaio, alluminio interno e legno esterno, con doppio vetro ed elemento oscurante costituito da sportelloni in legno, mentre al piano secondo sono presenti delle velux a tetto in legno che permettono l'illuminazione dei locali sottostanti.

Sono inoltre presenti i seguenti impianti: idrico, fognario, elettrico, telefonico, antenna tv e quello di riscaldamento costituito da corpi scaldanti in ghisa.

Come pertinenza l'immobile ha una terrazza con accesso dalla zona giorno del piano primo e confina con la terrazza esterna del sub. 14. Attualmente i confini delle proprietà sulla terrazza non risultano definiti.

- **Garages** identificati ai **subalterni 19 e 20:** trattasi di autorimesse situate ad ovest rispetto al corpo di fabbrica principale. L'immobile si sviluppa prevalentemente sottoterra ed ha una struttura portante costituita da blocchi in cemento armato con solaio di copertura in latero-cemento. La pavimentazione interna è stata lasciata al grezzo costituita dalla soletta in calcestruzzo, così come anche le pareti interne che risultano prive di intonaco e tinteggiatura. I garages hanno due ingressi carrabili costituiti mentre internamente il locale è indiviso; è presente solo un piccolo ripostiglio situato vicino all'ingresso nord.

  È presente solo l'impianto elettrico.

- **Appartamento** identificato al **subalterno 18**: trattasi di un appartamento, ubicato nel terzo edificio del complesso immobiliare, e si sviluppa su un piano. La struttura portante dell'immobile è tutta in legno appoggiata su una fondazione costituita da una platea in cemento armato.

  Internamento l'immobile risulta così suddiviso: ingresso sul soggiorno con angolo cottura, un bagno, un ripostiglio e tre camere di cui due con annessi servizi igienici. Non è stato possibile accedere all'immobile. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, solo nelle camere da letto è presente il parquet. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno così come anche gli infissi hanno telaio in legno con vetro semplice ed elementi oscuranti costituiti da sportelloni in legno. Gli impianti rilevati sono quello elettrico,

idrico, fognario, telefonico, antenna tv e l'impianto di riscaldamento costituito da caldaia autonoma a gas, posizionata esternamente all'immobile, in un apposito vano, ed elementi scaldanti in alluminio.

Le unità immobiliari componenti il complesso immobiliare in vendita sono in discrete condizioni, considerando che risultano inutilizzate da più 13 anni. Lungo le pareti perimetrali dei locali vi sono, internamente, segni di umidità di risalita, e anche le pareti esterne presentano intonaco deteriorato in diversi punti a causa di infiltrazioni di acqua.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Fabriano (AN):

- al foglio 118 particella 1043, Subalterno 12, categoria C/3, Classe 7, consistenza: 201 mq., Piano: T, rendita €. 913,51; - (**locale ad uso laboratorio**) – *valore di stima euro 40.000,00;*

- al foglio 118 particella 1043, Subalterno 13, categoria A/2, Classe 5, consistenza: 4,5 vani, Piano: T-1-2, rendita €. 290,51; - (**appartamento**) – *valore di stima euro 112.000,00;*

- al foglio 118 particella 1043, Subalterno 14, categoria A/2, Classe 5, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale 156 mq., Piano: T-1-2, rendita €. 355,06; - (**appartamento**) – *valore di stima euro 117.000,00;*

- al foglio 118 particella 1043, Subalterno 15, categoria C/3, Classe 7, consistenza: 102 mq., superficie catastale 114 mq., Piano: T, rendita €. 436,57; - (**locale ad uso laboratorio**) – *valore di stima euro 22.000,00;*

- al foglio 118 particella 1043, Subalterno 16, categoria A/2, Classe 8, consistenza: 16,5 vani, superficie catastale 484 mq., Piano: T-1-2, rendita €. 1.832,13; - (**appartamento**) – *valore di stima euro 334.000,00;*

- al foglio 118 particella 1043, Subalterno 19, categoria C/6, Classe 5, consistenza: 61 mq., superficie catastale 71 mq., Piano: S1, rendita €. 173,27; - (**autorimessa**) – *valore di stima euro 23.000,00;*

- al foglio 118 particella 1043, Subalterno 20, categoria C/6, Classe 5, consistenza: 67 mq., superficie catastale 73 mq., Piano: S1, rendita €. 190,31; - (**autorimessa**) – *valore di stima euro 21.000,00;*

- al foglio 118 particella 1043, Subalterno 18, categoria A/2, Classe 1, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale 79 mq., Piano: T, rendita €. 187,47; - (**appartamento**) – *valore di stima euro 54.500,00.*

Beni Comuni:

censito al N.C.E.U. del Comune di Fabriano (AN):

- al foglio 118 particella 1043, Subalterno 10, Bene Comune Non censibile ai sub. 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 18 (**corte**);

- al foglio 118 particella 1043, Subalterno 11, Bene Comune Non censibile ai sub. 12, 13, 14, (**ingresso e scale**).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per le pratiche edilizie e le relative autorizzazioni urbanistiche consultare la perizia **(Vd. Perizia Ing. A. Lorenzetti pagg. 16/64).**

Gli immobili presentano delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Gli immobili risultano regolari per la legge N. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Le unità censite ai subalterni 12, 13, 14, 15, 16 e 18 risultano agibili, mentre per i subalterni 19 e 20 non è stato rinvenuto il certificato di agibilità e non sono stati riscontrati alcune pratiche edilizie **(Perizia Ing. A. Lorenzetti pagg. 16/64).**

È stata riscontrata una piccola casetta in legno con destinazione rimessa attrezzi ed ubicata nel lato est dell'immobile identificato con sub. 18, vicino alla scala esterna che conduce all'immobile identificato con il sub. 16. Tale bene deve essere rimosso. **(Vd. Perizia Ing. Lorenzetti pag. 64).**

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare perizia. **(Vd. Perizia Ing. A. Lorenzetti pagg. 29/46).**

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità

edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

Il compendio immobiliare risulta **libero** da persone, ed **occupato** da beni mobili e materiale ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico/cura ed onere dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta **sprovvisto** di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro **542.625,00;**

Offerta minima euro **406.970,00** pari al 75% del prezzo base d'asta;

Offerte in aumento non inferiori ad euro **30.000,00.**

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà (1/1) su unità immobiliare costituita da **appartamento** ad uso civile abitazione da cielo a terra della superficie commerciale totale di circa 75 metri quadri, sito nel centro storico del Comune di Fabriano (AN), in Vicolo Secondo S. Agata n. 9, nella zona compresa tra Piazzale Matteotti e l'Ospedale Profili.

L'appartamento si sviluppa su tre piani serviti da una scala interna, ed è così suddiviso: al piano terra vi è il soggiorno e l'angolo cottura, ricavato nel sottoscala e privo di illuminazione naturale, ai piani primo e secondo vi è una camera con bagno per ciascun livello. Al secondo piano, è presente una botola situata sul soffitto, da cui si accede, attraverso una scala a pioli, al sottotetto non abitabile. Sono presenti rivestimenti e pavimenti in ceramica, la scala è rivestita con piastrelle in cotto, le porte interne sono in legno tamburato di color bianco. È dotato di impianti idrico, fognario, elettrico ed il riscaldamento è costituito da caldaia a gas ed elementi scaldanti in ghisa.

La struttura dell'edificio è in muratura e tamponature interne in mattoni; i solai di piano hanno struttura composta da travi in acciaio e voltine in muratura mentre la copertura ha una struttura portante in legno. Esternamente l'edificio è intonacato ma non tinteggiato, gli infissi sono in legno con vetro semplice ed elementi oscuranti costituiti da persiane in alluminio di color verde; anche il portone d'ingresso è in alluminio e vetro che permette di

illuminare maggiormente il locale situato al piano terra, altrimenti dotato di una sola finestra.

L'appartamento si trova in un mediocre stato di conservazione. Lungo le pareti perimetrali del piano terra c'è il distacco dell'intonaco a causa dell'umidità proveniente dal terreno. Medesimo problema si riscontra nella parete, di fronte all'ingresso, situata sul primo pianerottolo. Al secondo piano, nella camera da letto, vi sono segni di un intervento effettuato nel marzo del 2014, resosi necessario in seguito alle infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura dell'edificio adiacente.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Fabriano (AN):

- al foglio 136 particella 424, categoria A/4, Classe 7, consistenza: 3 vani, superficie catastale 75 mq. Piano: T-1-2, Indirizzo catastale: Via Vicolo Secondo Sant'Agata n. 89, rendita €. 151,84; - *valore di stima euro 25.500,00.*

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per le pratiche edilizie e le relative autorizzazioni urbanistiche consultare la perizia **(Vd. Perizia Ing. A. Lorenzetti pagg. 71).**

Non è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. E' emerso che il tramezzo presente al piano terra, a sinistra dell'ingresso, è stato demolito. L'immobile risulta regolare per la legge N. 47/1985; la costruzione è antecedente al 01/09/1967; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità. Non sono stati riscontrati atti autorizzativi. **(Vd. Perizia Ing. A. Lorenzetti pagg. 67/71).**

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili consultare perizia. **(Vd. Perizia Ing. A. Lorenzetti pagg. 69/71).**

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.ivgmarche.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità

edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

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

Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare risulta **sprovvisto** di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro **19.125,00;**

Offerta minima euro **14.345,00** pari al 75% del prezzo base d'asta;

Offerte in aumento non inferiori ad euro **2.000,00.**

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari o superiore al prezzo base di vendita ma non inferiore al minimo ammissibile sopra indicato. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **telematica asincrona** così come definita dall'art. 2 lettera h) del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati *"....esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato...."*.

L'esame delle offerte irrevocabili di acquisto sarà effettuato il giorno (mercoledì) 12 marzo 2025 alle ore 10:10 tramite il portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it) attraverso collegamento operato dal soggetto specializzato Istituto Vendite Giudiziarie Marche.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il soggetto specializzato, verificate sul portale del gestore della vendita telematica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione nei termini sopra indicati, procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il soggetto specializzato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 12:00 del giorno (lunedì) 17 marzo 2025.

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 (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), comprensiva degli eventuali prolungamenti, l'Istituto Vendite Giudiziarie Marche in qualità di soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione provvisoria del bene subastato, redigendo apposito verbale di vendita. Il predetto verbale verrà inoltrato agli organi della procedura e all'offerente resosi aggiudicatario provvisorio del bene in gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di importo del prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'offerta irrevocabile di acquisto, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, procura, in comproprietà con altri soggetti, per

persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. 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 e trasmessa dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta e trasmessa dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. 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

- l'indicazione del prezzo offerto, **che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato** (seguito dalla seguente dicitura: oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante);
- 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 (dati catastali) del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), che dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato alla procedura, entro il termine perentorio di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al **10%** del prezzo offerto);

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale si richiede che venga restituita la cauzione versata (qualora il bene non venga aggiudicato);
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- dichiarazione espressa di non trovarsi in uno stato di fallimento, liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente (in corso di validità) se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente del soggetto specializzato, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*") 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;
- 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: visura camerale aggiornata (non oltre 15 giorni dalla data del deposito dell'offerta), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza legale della società e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di stato non appartenente all'unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale (come indicato successivamente) redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;
- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.ivgmarche.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".

Il formato ammesso degli allegati è PDF o P7M, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria firma digitale e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di "presentatore", a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Il "presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura della gara, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

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

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore fallimentare il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela fallimentare, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

La curatela fallimentare a insindacabile giudizio - e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno - può interrompere, sospendere o revocare la procedura di vendita anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura e/o del soggetto specializzato, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 216/8 c.c.i.i. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al curatore fallimentare, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

4 - Principali condizioni della vendita

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

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. 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 relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente dichiara di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a qualsiasi futura azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del curatore, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela fallimentare entro il termine stabilito per il saldo prezzo.

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

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 100.000,oo il 3,5%; da euro 100.000,o1 fino ad euro 200.000,oo il 3%; da euro 200.000,o1 fino ad euro 300.000,oo il 2,5%; oltre 300.000,o1 l'1,5% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita.

E' comunque previsto un minimo forfettario di:

- euro 1.000,oo oltre I.V.A. di legge per aggiudicazioni sino ad euro 15.000,oo;
- euro 1.650,oo oltre I.V.A. di legge per aggiudicazioni da euro 15.000,o1 sino ad euro 25.000,oo;
- euro 3.000,oo oltre I.V.A. di legge per aggiudicazioni da euro 25.000,o1 sino ad euro 85.700,oo.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

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

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale notarile ovvero da avvocato per persona da nominare art. 579 c.p.c.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la electio amici nei termini previsti dall'art. 583 c.p.c.

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana.

Per partecipare alle aste giudiziarie ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore fallimentare, il notaio ed il soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 *l.f.*, la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri

disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

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

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione dichiarandosi, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, edotto e ben informato su quanto oggetto del presente avviso di vendita e di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

Si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi **inferiori all'ammontare delle offerte minime** indicate nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al **dieci per cento** del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

6 - Foro competente

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

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità[2]:

- pubblicazione obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale https://pvp.giustizia.it/pvp/ dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sul portale nazionale www.ivgmarche.it (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 15.6.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- pubblicazione su almeno un altro portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- pubblicazione su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

AVVERTENZE

Il curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà, degli organi della procedura, prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare[3].

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

---

[2] *Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 216/5 c.c.i.i.*

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

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

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Jesi (An), 19 dicembre 2024

Il curatore fallimentare
avv. Renzo Giantomassi

Allegati:

- condizioni generali di vendita.