

Tribunale di Ancona
Liquidazione Controllata 24/2023
Giudice Delegato: Dott.ssa Giuliana Filippello
Liquidatore: Dott.ssa Cristina Lunazzi

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

Il liquidatore della Procedura in epigrafe, Dott.ssa Cristina Lunazzi, con studio in Ancona, Via Fazioli, 11

premessò che

- il Tribunale di Ancona con sentenza del 11/12/2023 dichiarava la liquidazione controllata nr. 24gall/2023 e nominava il sottoscritto liquidatore 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 Liquidatore

AVVISA

che il giorno 04/03/2025 dalle ore 11:00, procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive del Tribunale di Ancona" (in seguito "Regolamento") qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

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.

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

Lotto UNICO:

Quota del 50% di abitazione di tipo economico, sita in Ancona, Strada Frazione Gallignano n. 132/B, censita al Catasto Fabbricati de! Comune di Ancona al Foglio 124, Particella 192, Subalterno 4, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Vani 12, Rendita€ 557,77.

L'immobile è così costituito: piano terra con ingresso, cucina / soggiorno, antibagno e ripostiglio interno, bagno, sottoscala, ripostiglio, camera, bagno a servizio della camera, centrale termica con accesso dalla corte esterna, portico; piano primo con corridoio, nr. 2 studi, nr. 3 camere, cabina armadio interna ad una camera, ripostiglio, corridoio, nr. 2 bagni.

Quota del 50% di terreno sito nel Comune di Ancona, Fraz. Gallignano snc, censito al Catasto Terreni de! Comune di Ancona (AN) - al Foglio 124, Particella 197, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 2.000 mq., Reddito Dominicale € 9,81, Reddito Agrario € 10,85.

I beni sopra descritti sono così censiti :

- Catasto Fabbricati del Comune di Ancona Foglio 124, Particella 192, Subalterno 4, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Vani 12, Rendita € 557,77, Fraz. Gallignano, n. 132/B.

- Catasto Terreni del Comune di Ancona al Foglio 124, Particella 197, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 2.000 mq., Reddito Dominicale €. 9,81, Reddito Agrario €. 10,85 Fraz. Gallignano, SNC.

Il tecnico riferisce che vi sono delle difformità quali una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e primo, Prospetto ovest, quote del terreno difformi ed aperture lievemente spostate; Prospetto sud, quote del terreno difformi ed aperture lievemente spostate, Prospetto est, quote del terreno difformi, con aumento del volume fuori terra ed apertura di nuova finestra al piano primo; Le dimensioni delle aperture sono lievemente difformi; la tettoia realizzata nel prospetto ovest, precisamente a copertura della porta finestra di accesso alla cucinola tettoia realizzata nel prospetto nord, al piano primo, precisamente a copertura della porta finestra di accesso alla camera; al piano terra è presente una diversa distribuzione degli spazi interni, al piano primo è presente una diversa distribuzione degli spazi interni; nel prospetto sud-est è stato realizzato con dimensioni ridotte. Il tutto come meglio descritto nella perizia del Geom. Domenico Mori presente in atti.

Il prezzo di vendita del lotto è il seguente:

Lotto 1: **€. 100.000,00 (centomila/00)** oltre IVA se dovuta come di legge ed imposte e costi dipendenti dalla vendita.

Disponibilità del bene: *occupato da soggetto non debitore*

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

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto + 2% 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.

ORARIO INIZIO APERTURA h. 10:00

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

2. 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 sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 27.01.2025 (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 inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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 potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 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 entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, allegando la relativa documentazione;
- 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 altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

a. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Liquidazione Controllata e recante codice IBAN IT63B0303221300010000925552 specificando nella causale del bonifico **LC 24/2023, 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 LC 24/2023 lotto n. (numero del lotto a cui si intende partecipare), **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 dovrà altresì versare anticipatamente, sempre a titolo di cauzione per le spese, una somma pari almeno al due per cento (2%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al notaio che si occuperà della registrazione e dell'atto notarile, Notaio Piergiorgio Moschetta e recante codice IBAN IT25 G030 3268 8700 1000 0001 350

specificando nella causale del bonifico **LC 24/2023, lotto n.** (indicare il numero del lotto), **cauzione spese**. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale “LC 24/2023 lotto n. (numero del lotto a cui si intende partecipare), versamento cauzione spese”, 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.

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 saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le offerte verranno aperte dal Liquidatore 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 abilitano 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 04/03/2025 alle ore 11:00 e terminerà il giorno 11/03/2025 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 Liquidatore 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.

b. Visite

Per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il Liquidatore Dott.ssa Cristina Lunazzi, tramite richiesta sul portale delle vendite pubbliche.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite l'apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it.

c. Termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine fissato. In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, 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 Liquidatore in conto spese, salvo conguaglio.

A carico degli acquirenti saranno gli oneri condominiali di natura straordinaria ed ordinaria dovuti dalla di messa della liquidazione controllata, se esistenti e fino alla data della 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 o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, certificato di prestazione energetica saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle 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" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

La caparra del 10% diventerà acconto prezzo qualora la vendita vada a buon fine;

La caparra del 2% diventerà acconto per le spese notarili del Dott. Moscetta Piergiorgio qualora la vendita vada a buon fine.

d. Trasferimento di proprietà.

- L'atto pubblico di compravendita sarà rogato dal Notaio incaricato, Dott. Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche previo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione entro i 60 giorni dall'aggiudicazione.
- Successivamente al pagamento totale dei beni, con apposito decreto del Giudice Delegato, verrà ordinata la cancellazione o la restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, e gli oneri connessi saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà del bene ad avvenuta stipula dell'atto pubblico di compravendita.
- Al Liquidatore, contestualmente al saldo del prezzo di vendita in sede di sottoscrizione dell'atto di trasferimento sarà consegnato assegno circolare emesso all'ordine dell'amministrazione condominiale di competenza, qualora esistente, per l'esatto importo preventivamente comunicato dall'amministratore di condominio;

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omesso il nominativo del soggetto in liquidazione e di eventuali terzi, sarà pubblicato:

- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.ancona.it –

VARIE

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

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;

Ancona, 15/01/2024

Il Liquidatore
Dott.ssa Cristina Lunazzi