

**TRIBUNALE DI ANCONA**  
**Sezione Procedure Concorsuali**

**Concordato Preventivo n. 5/2015**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**

**Liquidatore Giudiziale: Rag. Fabio Gobbi**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA**

Il sottoscritto Rag. Fabio Gobbi, in qualità di Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo n. 5/2015, omologato con decreto del Tribunale di Ancona in data 06/07/2016

**AVVISA**

che il giorno 03/04/2025, dalle ore 11:00, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) dei seguenti lotti, meglio descritti nella relazione di stima redatta dall'Ing. Andrea Rachetta, a cui si fa integrale riferimento, depositata in atti e pubblicata sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) nonché sul portale delle vendite pubbliche.

**DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA**

I beni sono venduti in n. 5 lotti così costituiti:

<b>Lotto</b>	<b>Descrizione immobili</b>
1	<b>Immobile ad uso sede bancaria</b> sito in Ancona, Via Strada Vecchia del Pinocchio n. 26/B, piano terreno, censito al Catasto Fabbricati al foglio 96, mappale 1135, subalterno 3, categoria D/5, della superficie di circa mq. 200.
2	<b>Laboratorio</b> sito in Ancona, Via Strada Vecchia del Pinocchio n. 26/B, piano primo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 96, mappale 1135, subalterno 27, categoria C/3, della superficie di circa mq. 105.
3	<b>Ufficio</b> sito in Ancona, Via Strada Vecchia del Pinocchio n. 26/B, piano primo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 96, mappale 1135, subalterno 30, categoria A/10, della superficie di circa mq. 150.
4	<b>Appartamento</b> sito in Ancona, Via Salvolini n. 9, piani secondo e terzo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 19, mappale 78, subalterno 6, categoria A/2 della superficie di circa mq. 250; <b>Garage</b> sito in Ancona, Via Salvolini n. 9 (con accesso da Via S. Margherita), piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 19, mappale 78, subalterno 2, categoria C/6, della superficie di circa mq. 39. <u>L'immobile è attualmente occupato in base a contratto di comodato a tempo indeterminato, che può essere risolto in qualsiasi momento con preavviso scritto di sei mesi.</u>
5	<b>Appezamento di terreno ineditato</b> sito in Ancona, Via S. Margherita e Via Salvolini, censito al Catasto Terreni al foglio 19, particelle 87, 89, 286, 342, 515, 516,

## MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA PRINCIPALI CONDIZIONI DI VENDITA

### **1 - Prezzo base d'asta**

Il prezzo base d'asta per ciascun lotto sopra descritto è fissato come segue:

**Lotto 1 - euro 132.900,00** oltre imposte;

**Lotto 2 - euro 49.880,00** oltre imposte;

**Lotto 3 - euro 80.780,00** oltre imposte;

**Lotto 4 - euro 443.430,00** oltre imposte;

**Lotto 5 - euro 61.430,00** oltre imposte;

con offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00 (mille). Non si applica la riduzione del 25% di cui all'art. 571 c.p.c.

### **2 - Versamento della cauzione**

Ciascun offerente, al fine di essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione pari al **10%** del prezzo offerto, a garanzia dell'offerta effettuata.

Il versamento dovrà essere eseguito **entro il 27/03/2025** tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura presso Credit Agricole - Cariparma, filiale di Ancona, IBAN: IT36 B062 3002 6850 0003 0062 611, causale "C.P. n. 5/2015 – offerta lotto \_\_\_".

Copia della contabile del versamento dovrà essere allegata all'offerta e inviata preventivamente anche al Liquidatore Giudiziale all'indirizzo mail [f.gobbi@hotmail.it](mailto:f.gobbi@hotmail.it) al fine di verificarne il regolare accredito prima delle operazioni di vendita.

### **3 - Contenuto dell'offerta ed allegati**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà presentare telematicamente, previa registrazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e seguendo le modalità ivi indicate, un'offerta di acquisto per ciascun lotto di interesse, ad un prezzo non inferiore a quello base d'asta relativo ad ogni lotto.

In caso di interesse per più lotti, pertanto, dovranno essere presentate distinte offerte.

Sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) è presente il comando "iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell'offerta, meglio illustrata nel manuale utente [presentazione offerta telematica, consultabile sul sito internet http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione Offerta teleomatica PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.pdf).

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica pari ad euro 16,00, si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 13:00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte.**

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, considerando tale quella giunta in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore, le altre offerte sono dichiarate inammissibili.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

Non sono ammesse offerte con riserva di nomina del contraente.

L'aggiudicatario potrà tuttavia optare, a seguito dell'avvenuta aggiudicazione, per l'acquisto diretto del cespite o per l'acquisto da effettuarsi tramite società di leasing, fornendone regolare comunicazione al Liquidatore Giudiziale.

Non saranno ritenute validamente effettuate le offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

#### **4 - Modalità di svolgimento della gara tra gli offerenti**

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte il Liquidatore Giudiziale procederà alla verifica della regolarità dell'offerta o delle offerte pervenute per ciascun lotto, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'accredito sul conto della procedura del deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto.

Nell'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta, ferma restando l'osservanza di tutti i requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il Liquidatore Giudiziale provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'unico offerente.

Nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte valide, gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo pec indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto connettendosi al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

La gara si svolgerà nella modalità **asincrona** così come definita dall'art. 2 del DM n. 32/2015 **dalle ore 11:00 del giorno 03/04/2025 alle ore 12:00 del giorno 10/04/2025.**

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.

Gli offerenti dovranno effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. In caso di parità di offerte, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite mediante bonifico sul conto corrente indicato in sede di presentazione dell'offerta.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla stipula dell'atto definitivo di vendita.

#### **5 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento a favore dell'aggiudicatario dei beni immobili compresi nei lotti oggetto del presente avviso di vendita avverrà mediante atto pubblico, da stipularsi avanti a Notaio designato dal Liquidatore Giudiziale.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Concordato Preventivo n. 5/2015 – Tribunale di Ancona", ovvero mediante bonifico bancario sulle coordinate indicate al paragrafo 2, entro il termine di **90 giorni** dalla data di aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere versate tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento dei beni oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione, voltura e quant'altro occorrente), le quali saranno comunicate dal Liquidatore Giudiziale.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione.

In caso di rifiuto o inadempimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 90 giorni, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Liquidatore Giudiziale 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.

#### **6 - 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 gli immobili si trovano, come dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate dopo la stipula dell'atto notarile di compravendita e l'incasso integrale del prezzo, a cura e spese dell'aggiudicatario, con decreto del Giudice Delegato secondo quanto previsto dall'art. 108 legge fallimentare;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- 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 dalla produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà consegnarlo al Liquidatore Giudiziale entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento dei beni oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), nonché le spese di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

#### **7 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, D.P.R. n. 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.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del

modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione degli immobili 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. 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.

#### **8 - Modalità di visione dell’immobile**

Il Liquidatore Giudiziale assicura a tutti gli interessati all’acquisto la possibilità di visionare gli immobili in vendita.

Per fissare un appuntamento e per ulteriori informazioni gli interessati possono contattare lo studio del Liquidatore Giudiziale al numero 071/206471 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 9:00 – 12:00 o inviare una mail all’indirizzo [f.gobbi@hotmail.it](mailto:f.gobbi@hotmail.it).

La prenotazione delle visite potrà altresì essere effettuata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **9 - Foro competente**

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali 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.

#### **10 - Pubblicazione e pubblicità**

Il Liquidatore Giudiziale indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) – [www.astetelematiche tribunali.it](http://www.astetelematiche tribunali.it) sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490, comma 2, c.p.c.

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

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/03.

Ancona, 31 gennaio 2025

Il Liquidatore Giudiziale  
Rag. Fabio Gobbi

