

TRIBUNALE DI ANCONA
Sezione fallimentare

FALLIMENTO R.F. N. 79/2019
G.D.: Dott.ssa Giuliana Filippello
Curatore: Dott. Andrea Duca

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA
PER LA VENDITA DI BENE IMMOBILE
I° ESPERIMENTO

Il Curatore della procedura di Fallimento della società Bigelli Marmi Group S.r.l., Dott. Andrea Duca, conformemente autorizzato dai superiori organi della procedura,

AVVISA

che è avviata la procedura competitiva, aperta a tutti gli interessati, per la vendita del bene immobile appreso alla procedura di cui in epigrafe, secondo la disciplina e le condizioni previste nel presente avviso.

Le aste si svolgeranno con **modalità telematica asincrona** sul portale www.astebusiness.it, ove risulta identificata come segue:

Asta n. 2990 – Lotto unico

L'asta ha come oggetto la vendita del seguente bene immobile:

Casolare edificato nei primi del 1900, composto da più unità immobiliari a sviluppo sui piani terra, primo e secondo, comprensivo di una corte esclusiva, sito nel comune di Senigallia provincia di Ancona, in prossimità di una zona artigianale ed accessibile dalla S.S. Arceviese. L'immobile è ben collegato alle principali vie di comunicazione essendo collocato a circa 2 Km dal casello dell'autostrada, uscita di Senigallia.

L'intero fabbricato è costituito da quattro singole unità immobiliari:

- un negozio (sub. 1, cat. C/1) di 33 mq.;
- una casa ultra popolare (sub. 2, cat. A/5) di 75 mq.;
- una casa ultra popolare (sub. 3, cat. A/5) di 64 mq.;
- una casa ultra popolare (sub. 4, cat. A/5) di 62 mq.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai di piano parte in legno e parte con travetti in acciaio. La copertura è con capriate in legno e tegole all'estradosso. I divisori interni sono in laterizio leggero con intonaco civile e tinteggiature mentre i pavimenti sono in battuto di cemento e mattoni. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e sportelloni.

Gli impianti sono pressoché inesistenti, non risultano funzionanti e non sono certificati.

Condizioni: Le condizioni di vetustà (casolare edificato presumibilmente all'inizio del 1900 e, per tale motivo, privo dell'agibilità) e lo stato di conservazione dell'immobile, richiedono opere di manutenzione e ammodernamento nonché opere di risanamento e restauro conservativo.

Stato di occupazione: Libero.

Proprietà: 1/1.

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati della provincia di Ancona, comune di Senigallia, via S.S. Arceviense:

- Negozio: foglio 47, mappale 128, sub. 1, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza mq. 30, rendita catastale € 457,06;
- Abitazione: foglio 47, mappale 128, sub. 2, piano T-1-2, cat. A/5, classe 4, vani 4, rendita catastale € 88,83;
- Abitazione: foglio 47, mappale 128, sub. 3, piano T-1-2, cat. A/5, classe 5, vani 2,5, rendita catastale € 65,85;
- Abitazione: foglio 47, mappale 128, sub. 4, piano T-1-2, cat. A/5, classe 5, vani 3, rendita catastale € 79,02.

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 105.000,00 = (euro centocinquemila/00), pari al valore di stima, oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima consentita: euro 78.750,00 (euro settantottomilasettecentocinquanta/00) oltre oneri di legge ovvero valore inferiore fino a un quarto rispetto al prezzo base d'asta.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 1.000,00 = (euro mille/00).

Data inizio asta: mercoledì 19 marzo 2025 ore 15:00

Data fine asta: mercoledì 19 marzo 2025 ore 17:00 (*Salvo applicazione time extension*)

Termine presentazione offerte: martedì 18 marzo 2025 ore 12:00

Per la descrizione completa dei beni in vendita si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima redatta dal tecnico incaricato Geom. Camillo Pasqualini, scaricabile dal sito web completa di allegati. Gli offerenti, partecipando alla vendita, non potranno mai opporre mancata conoscenza su circostanze, di fatto e/o diritto, influenti sulla vendita, comprese le difformità urbanistico – catastali, da sanare ad esclusivo carico di parte aggiudicataria, e riportate negli elaborati peritali.

1. PARTECIPAZIONE ALLA GARA

- 1.1 La partecipazione alla gara potrà avvenire esclusivamente in forma telematica collegandosi al portale www.astebusiness.it ed accedendo alle aste sopra elencate. Per partecipare all'asta è necessario registrarsi al portale cliccando l'apposito pulsante "Registrati", in alto a destra, inserendo quindi i dati richiesti che variano a seconda della tipologia di utente (privato o azienda). Una volta registrati occorre accedere con le credenziali inserite durante la fase di registrazione e

procedere alla formulazione dell'offerta, cliccando sul pulsante "Fai Offerta" presente nella pagina del lotto e seguendo quindi le istruzioni fornite dalla piattaforma.

Al termine della procedura di presentazione dell'offerta, nella pagina del lotto, l'utente vedrà comparire la seguente dicitura *"La tua offerta è stata presentata ed è in corso di validazione. Ti invitiamo ad accedere all'asta una volta iniziata."* Gli utenti che hanno proceduto correttamente alla presentazione dell'offerta e al versamento della cauzione entro i termini stabiliti saranno abilitati a partecipare all'asta. Questi potranno collegarsi alla piattaforma previo login ed a seguito dell'inizio dell'asta, partecipare alla gara ed eventualmente rilanciare in caso di eventuali offerte migliorative.

Il numero ed il valore delle offerte pervenute saranno visibili soltanto dalla data e dall'ora indicate come "inizio asta".

Nel caso in cui, prima dell'inizio dell'asta, vengano formulate offerte di pari importo (valide), la miglior offerta, utile per identificare il "prezzo attuale" del lotto al momento dell'avvio della gara, sarà quella presentata per prima in ordine di tempo.

Durante la gara, il sistema informerà ogni utente circa lo stato dell'offerta presentata quindi se il medesimo sta vincendo o perdendo l'asta. Questo avverrà per mezzo di una label posta al di sopra del titolo del lotto, la quale risulterà rossa, nel caso in cui l'offerta presentata sia stata superata da un altro utente partecipante, ovvero verde, nel caso contrario.

All'interno della pagina del lotto, comunque sempre a seguito dell'avvio della gara, oltre a quanto poc'anzi indicato, la piattaforma d'asta indicherà in chiaro il prezzo attuale, pari alla miglior offerta pervenuta sino a quel momento, ed il numero di offerte presentate. Sarà inoltre visibile lo storico dei rilanci/offerte effettuati dagli utenti partecipanti ove verranno indicati i dettagli delle singole offerte presentate (importo, data, ora). Non saranno visibili, per ovvi motivi, i nominativi degli offerenti.

Nel caso in cui durante la gara l'offerta presentata da parte di un utente partecipante venisse superata, la piattaforma informerà immediatamente il medesimo mediante comunicazione scritta a mezzo mail affinché quest'ultimo possa valutare di presentare ulteriori offerte in aumento quindi, tenere monitorata costantemente la gara.

Per garantire la massima competitività, le vendite on-line effettuate mediante la piattaforma www.astebusiness.it sono soggette alla regola del **"Time Extension"**; ciò significa che, **se uno dei partecipanti inserisce un'offerta per il lotto in questione durante gli ultimi tre minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori tre minuti**, dando così modo agli altri partecipanti di rilanciare. Per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo dell'asta.

1.2 Contenuto dell'offerta:

L'offerta di acquisto dovrà contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 25% rispetto al prezzo base;

- se l'offerente è **persona fisica**: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, indirizzo di residenza e domicilio, i recapiti mail e telefono ai quali ricevere le comunicazioni relative all'offerta;
- se l'offerente è **persona giuridica**: ragione sociale, sede legale, codice fiscale e P. IVA dell'impresa, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, indirizzo di residenza e domicilio del legale rappresentante;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o simile. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cpc, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori previa autorizzazioni del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, dovrà essere sottoscritta dichiarazione dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali ("prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se **il soggetto 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 del Giudice Tutelare;
- se **il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore 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 da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A);
 - se **l'offerente è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
 - se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
 - se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa;
- 1.3 Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c.
- 1.4 Quando l'offerta è presentata da un soggetto diverso dall'offerente dovrà essere allegata la procura rilasciata in favore del presentatore dell'offerta. Anche nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone alla stessa dovrà essere collegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore dell'offerta.
- 1.5 Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente, salva la facoltà del miglior offerente di perfezionare l'acquisto mediante nomina di società di leasing quale acquirente, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, dove il contratto di locazione finanziaria potrà vedere l'offerente unico ed esclusivo utilizzatore del bene.
- 1.6 Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecarie di primo grado – ai sensi dell'art. 2822 c.c. – e la delega – ex art. 1269 c.c. – del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: “Fallimento n. 79/2019 Bigelli Marmi Group S.r.l.”.
- 1.7 **Le offerte di acquisto presentate per mezzo della piattaforma si intendono irrevocabili.**
- 1.8 Gli offerenti sotto la propria personale responsabilità e consapevoli che in caso di mendaci dichiarazioni incorreranno nelle pene stabilite dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, ai sensi degli artt. 19, 46 e 47 del d.p.r. 445/2000; consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 e delle conseguenze previste dall'art. 75 del medesimo d.p.r. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, ai fini della presentazione dell'offerta, che:
- non sono falliti e non sono soggetti a procedure concorsuali;
 - hanno provveduto ad allegare i documenti ove richiesti e previsti dalla normativa (visura o certificato camerale, verbale assemblea dei soci, procura, copia fideiussione);
 - sono in possesso dei requisiti di legge per partecipare all'asta.
- 1.9 Non è consentito effettuare offerte inferiori all'offerta minima sopra indicata.

1.10 Non saranno ammesse offerte pervenute in modalità difformi rispetto a quanto indicato nel presente avviso. La responsabilità dei dati, delle informazioni e dei documenti inseriti in sede di presentazione dell'offerta sono a completo carico degli offerenti.

1.11 **Ogni utente, presentando l'offerta, accetta completamente, incondizionatamente ed irrevocabilmente le condizioni contenute nel presente avviso.**

1.12 Non è consentito effettuare offerte inferiori al 25% del prezzo posto come base d'asta.

2. CAUZIONE

2.1 L'importo della cauzione da corrispondere è pari al **5% del prezzo posto come base d'asta** (imposte e tasse escluse) e potrà essere versata mediante:

- **BONIFICO BANCARIO** al seguente conto corrente:

IBAN IT14N0623002602000015089184 intestato alla procedura fallimentare "Trib. Ancona Fallimento Bigelli Marmi Group S.r.l. N. 79/2019"- Causale: "Caucione partecipazione asta n. 2990 – Lotto unico".

È consigliabile procedere al versamento della cauzione con congruo anticipo in modo che gli importi risultino accreditati sul conto della procedura **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno martedì 18 marzo 2025 (termine presentazione offerte)**. Per facilitare l'abilitazione alla gara gli utenti partecipanti potranno inviare la contabile del versamento immediatamente tramite mail all'indirizzo info@astebusiness.it.

2.2 Tale deposito cauzionale sarà:

- a) versato sul conto corrente della procedura ed imputato a prezzo, in caso di aggiudicazione;
- b) trattenuto e versato alla procedura a titolo di penale risarcitoria, in caso di inadempimenti;
- c) rimborsato agli offerenti non aggiudicatari, detratte le spese bancarie (solo a seguito del pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario).

3. AGGIUDICAZIONE

3.1 L'utente può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l'indicazione che compare sulla piattaforma www.astebusiness.it.

3.2 Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta.

3.3 Nel caso di presentazione di una OFFERTA UNICA, previa verifica della validità, si procederà all'aggiudicazione, fermo restando che il prezzo offerto non potrà in ogni caso essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta.

3.4 L'aggiudicazione è provvisoria e diverrà definitiva nelle modalità previste dall'art. 4.1.

3.5 Resta inteso che l'aggiudicazione, all'esito della gara, non avrà valore di trasferimento della proprietà che avverrà soltanto al momento del rogito notarile.

4. MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

- 4.1 **Aggiudicazione definitiva** – L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva **trascorsi 10 (dieci) giorni dall'esito dell'esperimento**. Entro tale termine il Curatore, ai sensi dell'art. 107 co. 4 l.f. potrà sospendere la vendita qualora pervenga offerta migliorativa e cauzionata non inferiore al 10% in aumento rispetto al prezzo di aggiudicazione.
- 4.2 **Pagamenti** - Aste Business invierà all'aggiudicatario le note di pagamento contenenti le istruzioni per procedere al corretto saldo del prezzo di aggiudicazione. Il prezzo battuto all'asta, oltre oneri di legge, dovrà essere versato direttamente alla Curatela entro **60 (sessanta) giorni** successivi la data di avvenuta aggiudicazione definitiva a mezzo bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura, intestato "Trib. Ancona Fallimento Bigelli Marmi Group S.r.l. N. 79/2019" ed avente IBAN IT14N0623002602000015089184, o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 79/2019 Bigelli Marmi Group S.r.l." da consegnare alla Curatela fallimentare contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento dell'immobile. Il mancato versamento del saldo nei termini e modalità indicate, comporta la integrale perdita della cauzione, come indicato al successivo punto 4.8.

NON È AMMESSO IL SALDO CON CARTA DI CREDITO.

- 4.3 **Stipula dell'atto di vendita** - L'atto di trasferimento di proprietà dell'immobile aggiudicato, a seguito del completo saldo del prezzo di aggiudicazione come sopra stabilito e decorso comunque il termine di 10 (dieci) giorni dal deposito della documentazione al giudice delegato ai sensi dell'art.108 l.f., avverrà presso il Notaio indicato dalla Curatela. Gli oneri fiscali, le spese notarili ed accessorie saranno a completo carico dell'aggiudicatario.
- 4.4 **Sospensione della vendita** – Prevista da parte del Curatore ai sensi dell'art. 107 co. 4 l.f. a seguito di offerta migliorativa e cauzionata non inferiore al 10% in aumento rispetto al prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione, accompagnata da deposito cauzionale previsto al punto 2. In tal caso sarà fissata e comunicata una gara telematica tra l'aggiudicatario provvisorio e il soggetto che avrà presentato offerta migliorativa. Prevista da parte del G.D. ai sensi dell'art. 108 l.f..
- 4.5 **Condizioni di vendita e garanzie** - La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; 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. In particolare, non viene garantito lo stato d'uso, la funzionalità, né la rispondenza qualitativa e/o quantitativa alle risultanze di inventario e/o perizia. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti (ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di



attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, escludendo la Procedura da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo. Per tutto quanto qui non previsto o diversamente statuito, si applicano le vigenti norme di legge in materia di vendite concorsuali in quanto applicabili.

La Curatela non risponde di eventuali oneri o costi nei confronti di Enti locali legati alla costruzione e/o all'urbanizzazione di aree.

Saranno a carico della parte aggiudicataria costi per allineamenti e regolarizzazioni tecnico/catastali e urbanistico/edilizie.

Per ogni informazione e miglior valutazione, e comunque per tutto quanto non compreso nel presente avviso, si rimanda agli allegati peritali, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente bando. Il fallimento non assume alcun obbligo con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornita.

- 4.6 **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà. Sono a completo carico dell'aggiudicatario gli oneri relativi alla cancellazione di ogni trascrizione ed iscrizione pregiudizievole gravante sull'immobile aggiudicato; in particolare il giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, con decreto ex art. 108 co. 2 l.f. ordinerà la cancellazione dei suddetti gravami.
- 4.7 **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del bene, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dall'atto notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita.
- 4.8 **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione nei termini stabiliti per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si potrà intendere decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, 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; tale soggetto diviene il nuovo aggiudicatario provvisorio con tutti i diritti e obblighi previsti nel presente avviso e avrà tempo ulteriori 60 (sessanta) giorni per il saldo prezzo.

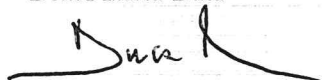
5. PUBBLICITÀ

- 5.1 Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura competitiva e le modalità di partecipazione alla stessa, nonché per fissare un sopralluogo sul posto, si invitano gli interessati a contattare la società Aste Business S.r.l., ai seguenti recapiti +39 342 0591175, info@astebusiness.it.
- 5.2 Il presente annuncio non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 D.L.gs. 58/98.
- 5.3 Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento n. 679/2016 (GDPR) e successive modifiche ed integrazioni.
- 5.4 Al fine di rendere pubblica la procedura competitiva e rendere massima la partecipazione, il presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti autorizzati e sui marketplace di settore.
- 5.5 **La società Aste Business è l'unica autorizzata alla pubblicizzazione dell'immobile oggetto del presente avviso. L'assistenza per partecipare all'asta sono resi da Aste Business agli interessati a livello completamente gratuito.**

Ancona, 5 febbraio 2025

Il Curatore

Dott. Andrea Duca



Allegati:

1. *Perizia di stima Geom. Camillo Pasqualini*

