

**TRIBUNALE DI ANCONA**

**Liquidazione Giudiziale 48/2023**

**Curatori avv. Pamela Bracalente e dott. Marco Maria Menicucci**

**Giudice Delegato dott.ssa Giuliana Filippello**

**Avviso di vendita e disciplinare di gara**

I sottoscritti Avv. Pamela Bracalente (codice fiscale BRCPML87M50D542L) con studio ad Ancona in via I Maggio n° 150/B e dott. Marco Maria Menicucci (codice fiscale MNMCM85B19C615M) con studio a Monsano (An) in via Sant'Ubaldo n° 42/44,

**premesse che:**

- il Tribunale di Ancona con sentenza n° 74 del 30.06.2023 ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale n° 48/2023, nominando i sottoscritti quali curatori,
- in esecuzione del programma di liquidazione, approvato in data 18.01.2024, è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica asincrona,

**avvisano**

che il giorno **9 aprile 2025 a partire dalle ore 9,00** si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n° 32 ed alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona" pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate agli articoli successivi.

**Individuazione degli immobili in vendita**

**Lotto 12 (in perizia 6)**

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato sito a Senigallia (An) in via Strada della Bruciata n° 14/8 (catastalmente n° 10/4), località Cesano, composta da uno studio privato ubicato al piano terra di un fabbricato a corte di tre piani, suddiviso in un'area pubblica e una zona clinica, fisicamente separate e collegate mediante una porta. L'area pubblica, si compone di uno spazio di ingresso, una sala d'attesa, una reception collegata alla zona clinica e servita da un ripostiglio e un magazzino, tre uffici professionali allineati lungo un corridoio centrale e un bagno servito da antibagno. La zona clinica, situata a sinistra

dell'ingresso, si compone di un ufficio, sei studi per l'esecuzione delle prestazioni, disposti in linea lungo un corridoio centrale, una sala ritocchi, un locale radiografico, un locale sterilizzazione e uno spazio riservato agli operatori. Quest'ultimo si trova in corrispondenza della testata del corridoio centrale e comprende due spogliatoi, un bagno servito da antibagno e un locale macchine, oltre lo spazio disimpegno. Tre dei sei studi per l'esecuzione delle prestazioni presentano ciascuno un secondo ingresso sulla corte comune esterna.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia (An) al Foglio 1, particella 86 sub. 101, categoria A/10, classe 1, vani 13,5, superficie catastale totale mq. 321, rendita € 2.788,87, con diritto ai beni comuni censiti al sub. 31 (corte) e sub. 77 (locali tecnici).

**Situazione urbanistica e catastale:** il fabbricato è stato edificato in virtù del Piano Urbanistico Attuativo del comparto 22.1 della zona "D1.1" a destinazione mista, artigianale, commerciale, terziaria, direzionale, ricreativa e di servizio al confine nord del comune di Senigallia, lungo il fiume Cesano approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del n° 61 del 28.06.1996 ed attuato con Convenzione Urbanistica del 02.08.1996 (rep. n° 148292/18053 registrata a Senigallia il 07.08.1996 al n° 483) e convenzione integrativa stipulata del 10.06.2002 (rep. n° 71907/9530 registrata a Senigallia il 17.06.2002 al n° 780).

Il fabbricato denominato "Edificio A", in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente perizia, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n° 194 del 31.10.2002.

Successivamente sono state autorizzate le seguenti pratiche di Variante alla Concessione Edilizia n° 194/2002:

- D.I.A. n° 616 del 27.08.2003
- D.I.A. n° 800 del 06.11.2003
- D.I.A. n° 330 del 22.04.2004
- D.I.A. n° 291 del 12.04.2005
- D.I.A. n° 436 del 26.05.2005
- D.I.A. n° 1082 del 30.12.2005

L'edificio inoltre è stato oggetto di una domanda di Condonò Edilizio (pratica C/2004/690) relativa alla Realizzazione di volumi tecnici per l'alloggiamento di impianti tecnologici nella copertura del fabbricato e prolungamento del vano scala sino al piano copertura, con conseguente rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 18/1 del 06.02.2018.

L'unità immobiliare è legittimata dalle pratiche edilizie di seguito elencate:

- Titolo Unico Suap n° 1398/2013 del 17.04.2014
- Titolo Unico Suap n° 743 del 20.06.2014
- Attestazione di Agibilità parziale del 13.01.2015

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi è conforme all'elaborato progettuale presentato nell'ultima pratica edilizia consegnata in Comune: Titolo Unico Suap n° 743 del 20.06.2014, così come la planimetria catastale corrisponde a quella allegata a detto titolo.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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.

**Ape:** non è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica.

**Oneri condominiali:** i millesimi di proprietà sono pari a 69,68, l'importo delle spese condominiali ordinarie annuali è stimato in € 2.080,61. Sussistono spese arretrate non pagate per € 454,30 alla data del 31.12.2023.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta occupato giusto contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza 31.03.2026. Il canone di locazione mensile è attualmente pari a € 2.097,86 oltre I.V.A.. Si precisa che alla scadenza del contratto la conduttrice avrà facoltà di ripristinare lo stato dell'immobile così come locato, con conseguente rimozione degli impianti idraulici, pavimentazione sospesa e pareti divisorie, senza tuttavia apportare danni all'immobile.

**Inizio gara:** 09.04.2025 ore 9,00

**Prezzo base:** € 295.000,00 (euro duecentonovantacinquemila/00),

**Offerta minima:** 221.250,00 (euro duecentoventunomiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00 (euro duemila/00).

\*\*\*\*\*

### **Lotto 13 (in perizia 7)**

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato sito a Senigallia (An) in via Strada della Bruciata n° 14/9 (catastalmente n° 14/1), località Cesano, costituito da un locale ampio

locale ubicato al piano terra di un fabbricato a corte di tre piani, composto da due unità immobiliari di cui una a destinazione commerciale e una più ampia a destinazione artigianale, oltre ad una corte privata.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia (An) al Foglio 1, particella 86:

- sub. 103, categoria C/2, classe 5, mq. 302, superficie catastale totale mq. 319, rendita € 499,10,
- sub. 104, categoria C/1, classe 3, mq. 24, superficie catastale totale mq. 28, rendita € 426,39,
- sub. 32 categoria F/1, classe 5, mq. 522,

con diritto ai beni comuni censiti al sub. 31 (corte) e sub. 77 (locali tecnici).

**Situazione urbanistica e catastale:** il fabbricato è stato edificato in virtù del Piano Urbanistico Attuativo del comparto 22.1 della zona "D1.1" a destinazione mista, artigianale, commerciale, terziaria, direzionale, ricreativa e di servizio al confine nord del comune di Senigallia, lungo il fiume Cesano approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del n° 61 del 28.06.1996 ed attuato con Convenzione Urbanistica del 02.08.1996 (rep. n° 148292/18053 registrata a Senigallia il 07.08.1996 al n° 483) e convenzione integrativa stipulata del 10.06.2002 (rep. n° 71907/9530 registrata a Senigallia il 17.06.2002 al n° 780).

Il fabbricato denominato "Edificio A", in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente perizia, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n° 194 del 31.10.2002.

Successivamente sono state autorizzate le seguenti pratiche di Variante alla Concessione Edilizia n° 194/2002:

- D.I.A. n° 616 del 27.08.2003
- D.I.A. n° 800 del 06.11.2003
- D.I.A. n° 330 del 22.04.2004
- D.I.A. n° 291 del 12.04.2005
- D.I.A. n° 436 del 26.05.2005
- D.I.A. n° 1082 del 30.12.2005

L'edificio inoltre è stato oggetto di una domanda di Condono Edilizio (pratica C/2004/690) relativa alla Realizzazione di volumi tecnici per l'alloggiamento di impianti tecnologici nella copertura del fabbricato e prolungamento del vano scala sino al piano copertura, con conseguente rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 18/1 del 06.02.2018.

L'unità immobiliare è legittimata dalle pratiche edilizie di seguito elencate:

- Titolo Unico Suap n° 1398/2013 del 17.04.2014,
- SCIA Suap n° 304/2015
- CILA Suap n° 4148/2019.

Non risulta agli atti l'Abitabilità/Agibilità.

Il Certificato di Collaudo Statico e di Conformità è stato acquisito dall'ufficio Sismica della Provincia di Ancona al n° 222/03 in data 24.09.2003.

A seguito di un attento sopralluogo si è riscontrato che lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: CILA n° 4148 del 19.12.2019. Le difformità riscontrate sono legate al fatto che alcune delle opere autorizzate non sono state eseguite, in particolare:

- 1) non sono stati realizzati i due vani, uno destinato a dispensa ed uno al lavaggio con pareti in cartongesso sul prolungamento della zona commerciale;
- 2) non è stata installata la canna fumaria all'esterno;
- 3) è stata rimossa la struttura in legno non fissa che delimitava la zona di ingresso del deposito.

La planimetria catastale della porzione di locale a destinazione commerciale (sub. 104) è conforme allo stato dei luoghi, la planimetria catastale della porzione di locale a destinazione artigianale (sub. 103) non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non riporta il ripostiglio ricavato nel sottoscala della scala condominiale, a lato del servizio igienico.

Per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario predisporre una CILA, mentre per quella catastale si dovrà procedere alla variazione catastale: i costi sono stati stimati dal C.T.U. in circa € 5.687,04 e detratti del valore di stima.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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.

**Ape:** non è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica.

**Oneri condominiali:** i millesimi di proprietà sono pari a 69,69, l'importo delle spese condominiali ordinarie annuali è stimato in € 2.214,96. Sussistono spese arretrate non pagate per € 2.214,96 alla data del 31.12.2023.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero.

**Inizio gara:** 09.04.2025 ore 9,10

**Prezzo base:** € 164.000,00 (euro centosessantaquattromila/00),

**Offerta minima:** 123.000,00 (euro centoventitremila/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00 (euro duemila/00).

\*\*\*\*\*

### **Lotto 14 (in perizia 8)**

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato sito a Senigallia (An) in via Strada della Bruciata n° 14/1, località Cesano, costituita da un magazzino ubicato al piano terra di un fabbricato a corte di tre piani, composto da un ambiente principale collegato ad un secondo ambiente di dimensioni ridotte sul retro, privo di finestre e con un'apertura finestrata verso il locale principale.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia (An) al Foglio 1, particella 86, sub. 41, categoria C/2, classe 5, mq. 145, superficie catastale totale mq. 153, rendita € 239,64, con diritto ai beni comuni censiti al sub. 31 (corte) e sub. 77 (locali tecnici).

**Situazione urbanistica e catastale:** il fabbricato è stato edificato in virtù del Piano Urbanistico Attuativo del comparto 22.1 della zona "D1.1" a destinazione mista, artigianale, commerciale, terziaria, direzionale, ricreativa e di servizio al confine nord del comune di Senigallia, lungo il fiume Cesano approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del n° 61 del 28.06.1996 ed attuato con Convenzione Urbanistica del 02.08.1996 (rep. n° 148292/18053 registrata a Senigallia il 07.08.1996 al n° 483) e convenzione integrativa stipulata del 10.06.2002 (rep. n° 71907/9530 registrata a Senigallia il 17.06.2002 al n° 780).

Il fabbricato denominato "Edificio A", in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente perizia, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n° 194 del 31.10.2002.

Successivamente sono state autorizzate le seguenti pratiche di Variante alla Concessione Edilizia n° 194/2002:

- D.l.A. n° 616 del 27.08.2003
- D.l.A. n° 800 del 06.11.2003
- D.l.A. n° 330 del 22.04.2004
- D.l.A. n° 291 del 12.04.2005
- D.l.A. n° 436 del 26.05.2005

- D.I.A. n° 1082 del 30.12.2005

L'edificio inoltre è stato oggetto di una domanda di Condono Edilizio (pratica C/2004/690) relativa alla Realizzazione di volumi tecnici per l'alloggiamento di impianti tecnologici nella copertura del fabbricato e prolungamento del vano scala sino al piano copertura, con conseguente rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 18/1 del 06.02.2018.

Non risulta agli atti l'Abitabilità/Agibilità.

Il Certificato di Collaudo Statico e di Conformità è stato acquisito dall'ufficio Sismica della Provincia di Ancona al n° 222/03 in data 24.09.2003.

A seguito di un attento sopralluogo si è riscontrato che lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: DIA n° 1082 del 30.12.2005. Nello specifico, le difformità riscontrate in loco sono le seguenti:

1) allo stato di fatto il magazzino non è un ambiente unico come risulta nell'ultimo elaborato grafico depositato ma è diviso in due locali da un divisorio a lato del servizio igienico.

2) nella pianta di progetto, sul fronte sono rappresentate due portefinestre, entrambe ad anta singola a destra, separate da una porzione fissa centrale, mentre allo stato di fatto è presente un'unica apertura vetrata a doppia anta.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per le difformità di cui ai punti precedenti. c

Per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario predisporre una CILA, mentre per quella catastale si dovrà procedere alla variazione catastale: i costi sono stati stimati dal C.T.U. in circa € 5.806,40 e detratti del valore di stima.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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.

**Ape:** non è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica.

**Oneri condominiali:** i millesimi di proprietà sono pari a 30,19, l'importo delle spese condominiali ordinarie annuali è stimato in € 1.693,85. Sussistono spese arretrate non pagate per € 1.693,85 alla data del 31.12.2023.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta occupato con contratto di occupazione temporanea, giusta autorizzazione del GD, e risolutivamente condizionato all'aggiudicazione.

**Inizio gara:** 09.04.2025 ore 9,20

**Prezzo base:** € 57.000,00 (euro cinquantasettemila/00),

**Offerta minima:** 42.750,00 (euro quarantaduemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (euro mille/00).

\*\*\*\*\*

### **Condizioni della vendita**

#### **Art. 1 Modalità di partecipazione**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore sottoposto a liquidazione giudiziale e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente 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](http://www.astetelematiche.it). Non è possibile presentare offerte per conto di terzi o per persona da nominare.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 08.04.2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Tribunale di Ancona Liquidazione Giudiziale 48/2023 al seguente IBAN IT 94 X 01030 02610 000000246784; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario.

**Il bonifico, con causale "versamento cauzione lotto ... (indicare numero lotto)", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

**L'offerta presentata per mezzo della piattaforma telematica è da intendersi irrevocabile.**

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 art. 19, 46 e 47 del D.P.R. n° 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, dovranno dichiarare, ai fini della presentazione dell'offerta, che non sono falliti e non sono soggetti a procedure concorsuali.

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

**Art. 2 Esame delle offerte e svolgimento dell'asta**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dai sottoscritti Curatori 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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara inizierà subito dopo l'apertura delle buste e terminerà il 10.04.2025 alle ore 15:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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.

### **Art. 3 Aggiudicazione**

Entro il giorno di chiusura della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, i sottoscritti curatori procederanno all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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.

Si fa presente che, ai sensi dell'art. 217 CCII il Giudice Delegato, ricorrendo le condizioni ivi previste, con decreto motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero nel termine di 10 giorni dal deposito di cui all'art. 216, comma 9, CCII, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il Giudice Delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

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

### **Art. 3 Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

La vendita è soggetta ad I.V.A. ed alle imposte di registro, ipotecaria e catastali. L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Il mancato versamento del saldo nei termini e modalità indicate comporta l'integrale perdita della cauzione, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno a favore della Curatela.

L'atto di trasferimento avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio che verrà incaricato dai sottoscritti Curatori. Sono a completo carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese notarili ed accessorie.

Gli effetti della presente vendita decorreranno dalla data di stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà. La data di stipula dell'atto di cessione verrà comunicata dai sottoscritti Curatori all'aggiudicatario a mezzo p.e.c..

Successivamente alla stipula dell'atto notarile il Giudice Delegato ordinerà, 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 ai sensi dell'art. 217,

comma 1, CCII, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura. Le spese relative sono a completo carico del soggetto aggiudicatario.

Qualora per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione l'offerente intenda avvalersi di mutuo fondiario, detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata ai sottoscritti Curatori.

#### **Art. 4 Condizioni di vendita**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n° 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con esonero della Liquidazione Giudiziale da ogni responsabilità e garanzia per vizi.

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, né l'effettiva trasferibilità dei rapporti e/o diritti e/o contratti che costituiscono il compendio, che verrà quindi trasferito "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e diritto in cui si troverà al momento della consegna". Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, 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 ed escludendo la Procedura da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo. Per tutto quanto qui non previsto o diversamente statuito, si applico le vigenti norme di legge in materia di vendite concorsuali in quanto applicabili.

La Curatela non risponde, altresì, 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, nonché quelli inerenti la redazione dell'attestato di prestazione energetica se necessario.

La cessione avverrà pure senza alcuna garanzia per mancata o tardiva attuazione di obblighi. La cessione non include gli arredi eventualmente presenti all'interno degli immobili, fatta eccezione per quelli che saranno ivi abbandonati dai vari affittuari ed occupanti successivamente alla scadenza del contratto e/o liberazione. Le unità immobiliari saranno quindi consegnate ai vari aggiudicatari nello stato di fatto in cui si trovano al momento del trasferimento. L'aggiudicatario non potrà chiedere né pretendere dai sottoscritti Curatori lo sgombero del mobilio e materiale vario presente all'interno dell'unità immobiliare al momento del trasferimento.

**La partecipazione alla vendita comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione di tutti gli aspetti afferenti le unità immobiliari in vendita e la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati,** con la conseguenza che mai l'offerente potrà opporre mancata conoscenza su circostanze, di fatto e/o diritto, influenti sulla vendita, comprese quelle afferenti le autorizzazioni amministrative tutte, loro validità ed efficacia. Sarà pertanto compito degli interessati verificare con congruo anticipo, sotto ogni profilo, in fatto ed in diritto, lo stato dei beni e della contrattualistica in corso e del relativo stato di attuazione.

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. La Liquidazione Giudiziale non assume alcun obbligo con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornita dal consulente tecnico nominato.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n° 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto di vendita.

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. Lgs. 58/98.

#### **Art. 5 Pubblicità**

Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura competitiva, le modalità di partecipazione alla stessa e la visione del compendio immobiliare, gli interessati potranno contattare i sottoscritti Curatori ai seguenti recapiti:

Avv. Pamela Bracalente e-mail [bracalente@sassarolipica.it](mailto:bracalente@sassarolipica.it) – tel. 071 2900706,

Dott. Marco Maria Menicucci e-mail [m.m.menicucci@studio-menicucci.it](mailto:m.m.menicucci@studio-menicucci.it) – tel. 0731 233567.

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

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.

Per ogni miglior valutazione si rimanda agli allegati previsti e richiamati nel presente avviso.

Si indica di seguito l'indirizzo p.e.c. della procedura [Ig48.2023ancona@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:Ig48.2023ancona@pecliquidazionigiudiziali.it).

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.

Al fine di rendere pubblica la procedura competitiva e rendere massima la partecipazione, il presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti autorizzati.

La società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. è l'unica autorizzata alla pubblicazione dei beni oggetto del presente avviso.

Allegati:

Perizia di stima, planimetrie catastali, documentazione fotografica.

Ancona, 13 febbraio 2025

I Curatori

Avv. Pamela Bracalente

Dott. Marco Maria Menicucci