

TRIBUNALE DI ANCONA

Fallimento n. 108/16 R.F.

Il sottoscritto, dott. Massimo Baldassari, notaio in Jesi, iscritto al Ruolo del Collegio Notarile di Ancona, incaricato dal curatore dott. Paolo Remia, giusto programma di liquidazione autorizzato dal Giudice Delegato e successiva integrazione e modificazione del programma di liquidazione autorizzato dal comitato dei creditori ed approvato dal G.D, visti gli atti del fallimento

AVVISA

che il giorno **14 maggio 2025** nella tornata d'asta con inizio alle ore **9 (nove) e 30 (trenta) minuti** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili 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..

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.

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 notifica



del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni delle sentenze di fallimento, pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Lotto 12: *Fabbricato di remota costruzione con annessa corte di pertinenza, disposto su quattro livelli: terreno, primo, secondo e terzo collegati da scala comune, suddiviso in tre unità per civile abitazione con cantine e soffitta, sito in Comune di Fabriano (AN), frazione Argignano n.45/A; la prima abitazione, posta al piano primo, si compone di quattro vani, cucinino e gabinetto; la seconda abitazione è composta da una cantina al piano terreno, ripostiglio e sgombero al piano primo, tre vani, cucina e bagno al piano secondo ed ampia soffitta con botola al piano terzo (sottotetto); la terza abitazione si compone di alcuni vani cantina al piano terreno, un ripostiglio con sottoscala al piano primo nonché cucina, camera, studio, corridoio e bagno al piano secondo con annessa scala esterna esclusiva, il tutto inutilizzato da alcuni anni ma in un sufficiente stato di manutenzione.*

Confini con via pubblica (strada comunale), coerenze ai mappali 789, 790 e 739, salvo altri.

Quanto sopra è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al foglio 170 con i mappali:

- 7 sub.3 (P.1; Categoria A/3, classe 2, vani 4,5; Superficie Catastale Totale mq.93, Superficie Totale escluse aree scoperte mq.93, Rendita Euro 169,66);

- 7 sub.4 (P.T-1-2-3; Categoria A/3, classe 2, vani 6,5; Superficie Catastale Totale mq.157, Superficie Totale escluse aree scoperte mq.157, Rendita Euro 245,06);

- 7 sub.5 (P.T-1-2; Categoria A/3, classe 2, vani 6,5; Superficie Catastale Totale mq.158, Superficie Totale escluse aree scoperte mq.158, Rendita Euro 245,06);

con diritto agli accessori comuni individuati con i mappali 7 sub.1 (corte comune ai sub.3-4-5) e 7 sub.2 (scala comune ai sub.3 e 4).

Il perito afferma che l'immobile sia stato edificato ampiamente prima del 1967.

L'immobile risulta libero.

Non è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica.

Prezzo base: € 34.172,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00.

Non saranno ammesse le offerte di acquisto inferiori



al prezzo base come sopra determinato.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] 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.

Gli interessati all'acquisto 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 13 maggio 2025, 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, ovverosia 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.

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 titolare di ditta individuale, copia del certificato del Registro Imprese da cui risulti la relativa qualifica e l'indicazione della Partita IVA nella offerta formulata;
- 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 al Fallimento n. 108/16 al seguente IBAN IT2700808602602000000084762, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Fallimento n. 108/16 R.F., lotto n. 12, 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 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

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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista incaricato 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 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 avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 14/5/25 al 21/5/25, e terminerà 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 professionista incaricato 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.

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); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali oltre I.V.A., se dovuta, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il Curatore opta per l'offerta migliorativa ex art. 107 4° comma legge fallimentare. Pertanto, saranno ammesse offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% rispetto al prezzo di aggiudicazione, nel termine di 10 giorni dall'esito della vendita, esito consultabile sul sito www.astetelematiche.it.

Per presentare l'offerta migliorativa è necessario versare una cauzione non inferiore al 10% di quanto offerto nel conto corrente della procedura. L'offerta migliorativa in carta libera (nella quale debbono essere inserite le stesse informazioni e gli stessi allegati presenti nell'offerta ordinaria e la PEC ove ricevere le comunicazioni del Curatore) deve essere trasmessa a mezzo PEC alla posta elettronica certificata della procedura: f108.2016ancona@pecfallimenti.it.

Qualora pervenga offerta migliorativa verrà effettuata una gara dinnanzi al Notaio Dott. Massimo Baldassari i cui partecipanti saranno l'aggiudicatario dell'asta e gli offerenti migliorativi. Il Curatore convocherà a mezzo PEC l'aggiudicatario e gli offerenti migliorativi dal Notaio con preavviso di almeno 30 giorni da calcolarsi dalla data di invio della PEC di convocazione. La gara migliorativa avverrà con rilancio minimo come nella gara ordinaria con le modalità definite dal Notaio. All'esito della gara l'aggiudicazione avverrà a titolo definitivo. La mancata partecipazione alla gara migliorativa darà comunque seguito all'aggiudicazione definitiva.

Il Curatore può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista incaricato rimetterà gli atti al



Giudice Delegato che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista incaricato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro o IVA, se dovuta, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

La rimozione e lo smaltimento dei beni eventualmente rinvenuti all'interno degli immobili posti in vendita saranno a cura e spese dell'acquirente.

L'atto di vendita sarà stipulato dal sottoscritto notaio presso il Suo studio in Jesi (AN), via Gramsci n.68/bis.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio oggetto di vendita contattando il Curatore Dott. Paolo Remia all'indirizzo mail dr.remia@libero.it, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso l'ufficio del notaio dott. Massimo Baldassari a Jesi, Via Gramsci n.68/bis (Tel.: 0731/208318; mail: mbaldassari@notariato.it).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.D.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astetelematiche.it.

Per ulteriori informazioni contattare il Curatore all'indirizzo mail dr.remia@libero.it.

Jesi 10/02/2025

Per il Giudice Delegato
notaio Massimo Baldassari

