

TRIBUNALE DI ANCONA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE

CONTROLLATA DEI BENI

n. 16/2025 R.G.

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Giuliana Filippello

LIQUIDATORE: avv. Alexandra Tamburini

AVVISO DI VENDITA PROCEDURA COMPETITIVA

La sottoscritta **avvocato Alexandra Tamburini** con studio in Pesaro (PU), Viale della Vittoria n. 176 (tel. 0721/30835; email: info@studiolegaletamburini.it, pec: alexandratamburini@pec.ordineavvocatipesaro.it), nella propria qualità di Liquidatore della procedura di liquidazione controllata dei beni ex art. 270 D.Lgs 14/2019, giusta autorizzazione del 25/08/2026

AVVISA

che **il giorno 13 Novembre 2026 alle ore 10:00** presso il proprio studio in Pesaro, Viale della Vittoria n. 176, si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene:

LOTTO 3:

quota di 1/4 del diritto di proprietà del Fabbricato sito in Camerata Picena (AN) via Alessandro Volta n. 5, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 6, particella 477, categoria C/3**, consistenza 715 mq, rendita catastale € 1,070,88

al PREZZO di € 15.000,00

* * * * *

- l'immobile di cui al **Lotto 3** è dettagliatamente descritto nella perizia di stima, redatta dall'esperto stimatore, Geom. Alfredo Frati in data 07/09/2024 acquisita nella Procedura liquidatoria, depositata presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Ancona, pubblicata sul sito del portale delle vendite pubbliche con il presente avviso di vendita e comunque reperibile presso lo studio del Liquidatore ed alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza;

- i beni oggetto della vendita potranno essere visionati previa semplice richiesta all'indirizzo mail info@studiolegaletamburini.it o telefonando al numero 0721/30835 dello Studio Legale del Liquidatore Avv. Alexandra Tamburini;

- il trasferimento del bene avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un Notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- la partecipazione alla procedura di gara anzidetta implica la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita** nonché della **perizia di stima** pubblicata sul sito del portale delle vendite pubbliche ed esperibili presso lo studio del Liquidatore, previa richiesta via email.

- stato di occupazione: gli immobili risultano **occupati** dai comproprietari.

- attestazione di prestazione energetica: gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

LOTTO 3 Prezzo base di vendita euro 15.000,00; Offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00.

La vendita non è soggetta ad IVA, ed è soggetta ad imposta di registro ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 e dalle 15:30 alle 19:00) e comunque entro e non oltre le 12:30 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio dell'Avv. Alexandra Tamburini sito in Pesaro, viale della Vittoria n. 176; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessun'altra indicazione o segno di riconoscimento devono essere apposti sulla busta. Al momento del deposito della busta verranno rilevate le generalità di chi personalmente presenta la busta.

Tutti, tranne i debitori, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

La domanda di partecipazione **in bollo da € 16,00** dovrà contenere ed essere redatta secondo le seguenti modalità operative:

1) Indicazione della somma offerta (che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita) e un assegno circolare non trasferibile intestato a "liquidazione controllata 16/2025 Tribunale di Ancona" per un importo non inferiore al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione.

2) Se l'offerente è una **persona fisica**, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), allegando una fotocopia del documento di identità e codice fiscale (permesso di soggiorno in corso di validità se l'offerente è extracomunitario).

3) Se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile).

4) Se l'offerente è **incapace** (minore, interdetto, amministrato in amministrazione di sostegno, inabilitato), l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale.

5) Se l'offerente è una **società**, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, le generalità del legale rappresentante, certificato/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti l'iscrizione della società, ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

6) l'indicazione dell'immobile per il quale l'offerta è proposta.

7) la dichiarazione che **l'offerta è irrevocabile**.

8) espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

9) nella domanda dovrà essere indicato: "procedura liquidazione del patrimonio n. 16/2025".

Poiché l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, in caso di unica offerta, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Liquidatore **nel giorno della vendita a partire dalle ore 10:00** procederà all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti. Il Liquidatore provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo

e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità dei presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta deve presentarsi presso il luogo indicato per lo svolgimento delle operazioni di vendita.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al Liquidatore sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Liquidatore pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà avere per primo consegnata la busta contenente l'offerta.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un Notaio individuato dagli organi della Procedura.

Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto aggiudicato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche a ministero di Notaio individuato dal Liquidatore il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo alla Procedura ed il versamento al Notaio dell'importo comunicato dal medesimo, quali spese, diritti, imposte, compensi,

commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato alla Procedura a mezzo bonifico nel c/c intestato alla Procedura medesima il cui Iban verrà indicato dal Liquidatore entro il termine perentorio di **60** (sessanta) **giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria. In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento del saldo del prezzo nel termine indicato di **60** (sessanta) **giorni** o in caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dal Liquidatore, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al Notaio, 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.

Tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita dovranno essere versati dall'aggiudicatario contestualmente all'atto notarile.

L'atto sarà trascritto nei Registri immobiliari a cura del Notaio rogante.

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 l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa;

- l'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto;

- 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'unità immobiliare saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 275 comma 2 D.Lgs 14/2019;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'unità

immobiliare venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), 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. 1490 e 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, ausiliari e organi 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 (es. Attestato prestazione energetica, conformità impianti);

- sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese anche notarili, gli oneri fiscali, ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente) nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti;

- sono a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle eventuali regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie.

Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 275 comma 2 D.Lgs 14/2019, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal Giudice delegato, una volta riscosso interamente il prezzo ed eseguita la vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 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 120 (centoventi) giorni dall'atto notarile di vendita.

PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione nel Portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia.

Pesaro, 07.09.2026

Il Liquidatore

Avv. Alexandra Tamburini