

TRIBUNALE DI ANCONA
FALLIMENTO 142/2016
CURATORE DOTT. GABRIELE GAMBELLI
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA GIULIANA FILIPPELLO

AVVISO DI VENDITA

Il Dott. Gabriele Gambelli con studio in Ancona (AN) nella via Matteotti 54, tel. 071/200547 e-mail: gambelli.gabriele@gmail.com, Curatore del Fallimento 142/2016 del Tribunale di Ancona,

AVVISA

che il giorno **15 Dicembre 2017 dalle ore 10:00 alle ore 12:00** si terrà la vendita all'asta **senza incanto** sul portale www.realestatediscount.it, alle infradescritte condizioni, del seguente bene:

LOTTO 1 - ASTA N. 2504: piena proprietà di **appartamento con ingresso indipendente**, sito in **Comune di Ostra (AN)** in Vicolo Pepponi. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 153 subalterno 1. **Prezzo base d'asta € 136.702,00.**

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati. Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del bene in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita. La perizia di stima redatta dalla Geom. Paola Gentili, comprensiva di documentazione catastale, planimetrica e fotografica, è visionabile insieme al presente avviso di vendita sui siti internet sotto indicati o acquisibile con richiesta scritta direttamente al Curatore.

Modalità di partecipazione

La vendita si svolgerà in via esclusiva tramite un'asta on-line sul portale www.realestatediscount.it secondo le condizioni contenute nel presente *Avviso di vendita* e le modalità riportate sull'allegato *Disciplinare di gara* (Allegato A).

Il presente *Avviso di vendita* viene pubblicato sul sito www.realestatediscount.it; gli interessati all'acquisto dovranno registrarsi sul sito www.realestatediscount.it secondo le condizioni e le modalità riportate sull'allegato *Disciplinare di gara*, a cui integralmente si rinvia (Allegato A).

Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente **registrati sul sito internet www.realestatediscount.it**, dovranno far pervenire a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo studio del **Notaio Dott. Massimo Baldassarri** in via Osimo 1/A, Maiolati Spontini (AN), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11/12/2017** per la vendita del lotto di interesse, **un'offerta irrevocabile d'acquisto**.

Ogni offerta dovrà essere relativa a un'unica asta e dovrà recare il numero dell'asta pubblicata sul portale www.realestatediscount.it. In caso di interesse verso più aste dovranno essere presentate distinte offerte.

Nel caso di presentazione di più offerte di acquisto relative a più aste, comprese nell'elenco riportato in epigrafe, ogni singola offerta dovrà essere presentata in **busta chiusa, senza alcun segno di riconoscimento**. La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "**Fall.to n. 142/2016 Tribunale di Ancona Curatore Dott. Gabriele Gambelli asta del giorno 15/12/2017**", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

L'offerta dovrà contenere:



1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Fallimento n. 142/2016, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta pubblicato sul portale www.realestatediscount.it, pena la nullità dell'offerta.

Imposte di legge, commissioni a favore di IT Auction s.r.l. e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.

L'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "*Offerta irrevocabile di acquisto*", di cui viene pubblicato un fac simile sul portale on line.

2. L'indicazione dell'asta per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'asta riportato in alto a sinistra nella Scheda di vendita relativa al lotto presente sul sito www.realestatediscount.it.
3. Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
4. se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità e di codice fiscale (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
5. se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, certificato camerale ovvero estratto dell'iscrizione al Repertorio delle notizie economiche ed amministrative (quest'ultima solo nel caso in capo all'offerente non sussistano i requisiti per l'iscrizione al Registro imprese). Infine, ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale.
6. Se l'offerente è una società: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri;
7. Espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;
8. Espressa indicazione di aver preso visione del presente *Avviso di vendita* e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate;
9. La dichiarazione di accettazione preventiva ed incondizionata delle *Condizioni generali di vendita*, delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente contenute nel presente bando e pubblicate sul sito www.realestatediscount.it, compilata e firmata dal partecipante;
10. Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fallimento n° 142/2016 Trib. Ancona" per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ovvero copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato all'ordine della "Curatela Fallimento n° 142/2016 Trib. Ancona", IBAN: IT81H0503502600417570770477;
11. L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del LOTTO N.1 a titolo di commissioni a favore di IT Auction s.r.l., secondo quanto previsto al successivo paragrafo "*Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà*".
12. Se l'offerente è persona fisica, la busta dovrà contenere altresì copia del presente *Avviso di vendita*, del relativo *Disciplinare di gara* (Allegato A), e delle *Condizioni generali di vendita*, siglati in ogni



pagina e sottoscritti con espressa indicazione "per accettazione" per esteso nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

In caso di offerta presentata da persona giuridica, la busta dovrà contenere copia del presente *Avviso di vendita*, del relativo *Disciplinare di gara* (Allegato A), e delle *Condizioni generali di vendita*, timbrati e siglati in ogni pagina, e sottoscritti con espressa indicazione "per accettazione" per esteso nell'ultima pagina, da parte del legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita di comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) o dal titolare in caso di impresa individuale, a integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

- 13. Codice alfanumerico personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto.**

Svolgimento dell'asta on line

Alle ore 12:00 del giorno 14/12/2017 il Notaio Dott. Massimo Baldassarri procederà all'apertura delle buste, verificherà l'identità degli offerenti e quindi, ove le offerte irrevocabili di acquisto validamente pervenute entro i termini previsti siano ammesse alla gara, procederà ad abilitare l'offerente presso il sito www.realestatediscount.it, secondo le modalità previste nel *Disciplinare di gara*. Tale procedimento risulta necessario ai fini del controllo dell'attendibilità delle offerte irrevocabili di acquisto presentate.

L'asta si svolge sul sito www.realestatediscount.it il giorno 15/12/2017 dalle ore 10:00 alle ore 12:00.

Tutti gli offerenti abilitati devono accedere al sito www.realestatediscount.it utilizzando le credenziali che hanno scelto al momento dell'iscrizione al sito stesso.

Gli offerenti abilitati potranno fare **offerte sul sito dalle ore 10:00 alle ore 12:00 del giorno 15/12/2017.**

L'asta si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta in busta.

Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 1.000,00.

Le modalità di presentazione delle offerte sono descritte nell'allegato *Disciplinare di gara* (Allegato A), cui integralmente si rinvia.

Al termine dell'asta, in assenza di rilanci rispetto alle offerte pervenute, risulterà aggiudicatario dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta prima presso lo studio del Notaio Dott. Massimo Baldassarri.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

- 1. Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla Curatela fallimentare entro 60 giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario intestato a "**Curatela Fallimento n° 142/2016 Trib. Ancona**", IBAN IT81H0503502600417570770477, o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "**Curatela Fallimento n° 142/2016 Trib. Ancona**" da depositare presso lo studio del Curatore.

IT Auction dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a IT Auction s.r.l., entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione.

La commissione di IT Auction si calcola in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione dell'immobile ed è pari a:

Prezzo di aggiudicazione	Compenso IT Auction (oltre IVA di legge)
Oltre € 700.001,00	1,5% del valore di vendita
Da € 300.001,00 fino a € 700.000,00	2% del valore di vendita
Da € 150.001,00 fino a € 300.000,00	2,5% del valore di vendita
Fino a € 150.000,00	3% del valore di vendita, con un minimo di € 1.000,00

In caso di offerta presentata per l'acquisizione accorpata di due o più lotti (ipotesi contemplabile esclusivamente nel periodo di tempo intercorrente tra un esperimento d'asta e l'altro), il compenso a favore di IT Auction S.r.l. è quantificato sommando le commissioni relative al prezzo di aggiudicazione calcolato in percentuale per ogni singolo lotto.

2. Stipula dell'atto di vendita - La stipula dell'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio Massimo Baldassarri, salva facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F., qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 giorni dalla data di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 108, 1° co., L.F. il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

3. Informazioni e dichiarazioni - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.realestatediscount.it; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'*Avviso di vendita* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

4. Regolarità urbanistica e altre disposizioni - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale

responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di ITA.

5. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

6. Garanzie - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, 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 comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di ITA. È esclusa qualsiasi responsabilità per IT Auction, per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

7. 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 (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) 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, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

8. Sanatorie - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

9. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

10. Trasferimento della proprietà - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.

11. Consegna - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi di persone e/o cose, fatti salvi

quelli in precedenza specificati che risultano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

12. Inadempimento dell'aggiudicatario - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà 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.

Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. Non è consentita l'effettuazione di offerte "per persona da nominare". Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai commissari e liquidatori giudiziali, che dalla IT Auction s.r.l..

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richiesti alla società **IT Auction s.r.l.** al numero **0546 046747** oppure tramite e-mail all'indirizzo ***immobili@realestatediscount.com*** o direttamente al **Curatore Fallimentare dott. Gabriele Gambelli** all'indirizzo e-mail: ***gambelli.gabriele@gmail.com*** oppure al numero **071/200547**.

Il presente avviso di vendita viene pubblicato dal curatore sui siti internet www.fallimentiancona.com; www.ilcaso.it (sezione vendite competitive); www.an.camcom.gov.it (albo online – avvisi vendite immobiliari).

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando IT Auction con congruo anticipo per fissare un appuntamento. Occorrerà, a tale scopo, inviare una richiesta di sopralluogo all'indirizzo e-mail ***immobili@realestatediscount.com***. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale IT Auction srl o la Procedura faranno pervenire risposta.

Ancona, li 16/11/2017

Il Curatore
