

TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALL. DOMUS AUREA IMMOBILIARE SAS di CARLO PAGANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON PROCEDURA
COMPETITIVA

Il sottoscritto Avv. Cinzia Tolomei, quale Curatore del Fallimento in epigrafe, in esecuzione del programma di liquidazione, così come approvato ed autorizzato dal Giudice Delegato in data 12-13/6/2017 e della sua integrazione autorizzata in data 14/11/2017

AVVISA

Che, nel quadro delle iniziative finalizzate al realizzo dell'attivo, è sua intenzione procedere alla vendita senza incanto, con modalità competitiva, dei beni immobili di proprietà della società fallita e distinti ai lotti di cui infra.

Tali immobili vengono trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita 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 le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla

procedura, 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, con esonero del Fallimento da ogni responsabilità e garanzia per vizi e difetti.

Sarà pertanto onere degli interessati verificare la consistenza e lo stato dei beni.

La vendita avverrà per i seguenti LOTTI, come di seguito descritti:

Lotto 1: Negozio sito in Ancona Via Togliatti distinto al NCEU di detto Comune al NCEU di detto Comune al Foglio 95 Mappale 1295 sub 158, Cat. C/1, classe 5, mq 55, rendita € 3.260,91

Lotto 2: Negozio sito in Ancona Via Togliatti distinto al NCEU di detto Comune al NCEU di detto Comune al Foglio 95 Mappale 1295 sub 181 Cat. C/1, classe 5, mq 62, rendita € 3.675,93

Lotto 3: Garage sito in Ancona Via Tiraboschi, distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 95, Mappale 1295 sub 168, Cat. C/6, classe 4, mq. 18, rendita € 117,13

Lotto 4: Area scoperta sita nel Comune di Falconara Marittima in Via Nino Bixio, distinta al NCEU di detto Comune al Foglio 5 Mappale 2803, collegata al mappale 2804 e unità collabenti site nel Comune di Falconara Marittima in via Nino Bixio, distinta al NCEU di detto

Comune al Foglio 5 Mappale 2804

Lotto 5: Appartamento sito nel Comune di Falconara in via Flaminia, distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 5 mappale 314 sub. 3, Cat. A/3, classe 2, vani 9, rendita € 581,01 e garage sito nel Comune di Falconara in Via Flaminia, distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 5 Mappale 556 sub 3 Cat. C/6, classe 2, mq. 101, rendita € 271,24

Lotto 6: Appartamento sito nel Comune di Montemarciano Via Fonte Bella, distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 15 Mappale 630 sub 23 , cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita € 526,79 e garage sito nel Comune di Montemarciano Via Fonte Bella, distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 15 Mappale 630 sub 12, cat. C/6, classe 3, mq 22, rendita € 64,76;

Lotto 7: Appartamento sito nel Comune di Montemarciano Via Fonte Bella, distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 15, mappale 630 sub 25, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, rendita € 395,09 e garage sito nel Comune di Montemarciano Via Fonte Bella, distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 15 Mappale 630 sub 18, cat. C/6, classe 3, mq 19, rendita € 64,76 e sub 19 di mq 6;

Lotto 8: Appartamento sito nel Comune di Montemarciano Via Fonte Bella, distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 15, mappale 630 sub 28, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita € 526,79 e garage sito nel Comune

di Montemarciano Via Fonte Bella, distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 15 Mappale 630 sub 15, cat. C/6, classe 3, mq 15, rendita € 44,16 e Mappale 630 sub 17 di mq 11;

Lotto 9: Appartamento sito nel Comune di Montemarciano Via Fonte Bella, distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 15, mappale 630 sub 29, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, rendita € 482,89e garage sito nel Comune di Montemarciano Via Fonte Bella, distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 15 Mappale 630 sub 20, cat. C/6, classe 3, mq 15, rendita € 44,16

Il tutto risulta meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti dal Dott. Arch. Adelmo Bolognini.

La vendita avverrà con modalità senza incanto per n. 3 Esperimenti di vendita, per ciascun lotto, al valore di perizia con i ribassi del 15% per il secondo esperimento ed ulteriore ribasso del 15% per il terzo esperimento. La vendita avrà luogo presso lo studio del Notaio Dott. Giuseppe Comparone sito in Ancona Piazza Cavour n. 8 il giorno **31/1/2018** alle ore **10,00**.

Le offerte non potranno essere inferiori al prezzo base d'asta dei lotti, come specificato di seguito:

LOTTO 1 – prezzo base € 98.000,00, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 2 – prezzo base € 92.000,00, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 3 – prezzo base € 19.000,00, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di

Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 4 – prezzo base € 407.500,00,oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 5 – prezzo base € 361.500,00,oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 6 – prezzo base € 270.340,00,oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 7 – prezzo base € 200.000,00,oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 8 – prezzo base € 276.700,00,oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 9 – prezzo base € 278.500,00,oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

MODALITA' DELLA VENDITA

Le modalità di presentazione delle offerte:

1) Gli interessati all'acquisto dovranno presentare la loro offerta in carta libera, contenente l'indicazione del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta in busta chiusa sigillata, a pena di inammissibilità, indirizzata a **“FALL. DOMUS AUREA IMMOBILIARE SAS di CARLO PAGANO presso il notaio Giuseppe Comparone con studio in Ancona Piazza Cavour n. 8”** e con dicitura all'esterno **“offerta in busta chiusa per il lotto (indicare il numero del lotto)”**.

2) L'offerta, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente, dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto in cifre ed in lettere (con

l'avvertenza che, in caso di discordanza, sarà ritenuto valido l'importo più elevato) che non potrà essere inferiore ai prezzi base come sopra, rispettivamente indicati per ciascun lotto in rapporto ad ogni esperimento di vendita, del tempo e del modo di pagamento (non superiore a 45 giorni) e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta dovrà, inoltre, contenere le complete generalità dell'offerente, il codice fiscale e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia (separazione o comunione dei beni), allegando per le persone fisiche copia di un documento di identità valido e del codice fiscale (nonché copia del documento di identità valido e del codice fiscale del coniuge se in comunione dei beni) e per le società e gli enti un certificato di iscrizione al Registro delle Imprese o al Registro delle Persone Giuridiche in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente e copia di un valido documento di identità del rappresentante; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ancona ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

3) L'offerta dovrà pervenire allo studio del suddetto notaio a mezzo racc. A.R. del servizio postale ovvero mediante agenzia di recapito autorizzato o a mano di incaricato entro e non oltre le ore 12 del giorno **30 gennaio 2018**. L'apertura delle buste avrà luogo davanti al suddetto notaio il giorno **31 gennaio 2018 , ore 10.**

In caso di esito negativo della prima vendita, gli immobili saranno posti in vendita in secondo esperimento ridotto del 15% rispetto al prezzo base e così analiticamente indicato per ciascuno lotto;

LOTTO 1 – prezzo base € 83.300,00, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 2 – prezzo base € 78.200,00, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 3 – prezzo base € 16.150,00, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 4 – prezzo base € 346.375,00, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 5 – prezzo base € 307.275,00, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 6 – prezzo base € 229.789,00, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 7 – prezzo base € 170.000,00, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 8 – prezzo base € 235.195,00, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 9 – prezzo base € 236.725,00, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

L'offerta dovrà pervenire allo studio del suddetto notaio a mezzo racc. A.R. del servizio postale ovvero mediante agenzia di recapito autorizzato o a mano di incaricato entro e non oltre le ore 12 del giorno 7/2/2018.

L'apertura delle buste avrà luogo davanti al suddetto notaio il giorno **8**

febbraio 2018 , ore 10.

In caso di esito negativo della seconda vendita, gli immobili saranno posti in vendita in terzo esperimento ridotto del 15% rispetto al prezzo base e così analiticamente indicato per ciascuno lotto;

LOTTO 1 – prezzo base € 70.805,00, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 2 – prezzo base € 66.470,00, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 3 – prezzo base € 13.727,50, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 4 – prezzo base € 294.418,75, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 5 – prezzo base € 261.183,75, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 6 – prezzo base € 195.320,65, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 7 – prezzo base € 144.500,00, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 8 – prezzo base € 199.915,75, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

LOTTO 9 – prezzo base € 201.216,25, oltre IVA se dovuta, ed altri oneri di Legge per il primo esperimento di vendita

L'offerta dovrà pervenire allo studio del suddetto notaio a mezzo racc. A.R. del servizio postale ovvero mediante agenzia di recapito autorizzato o a mano di incaricato entro e non oltre le ore 12 del giorno 19/2/2018.

L'apertura delle buste avrà luogo davanti al suddetto notaio il giorno **20 febbraio 2018, ore 10.**

4) Gli offerenti dovranno prestare cauzione (da considerarsi quale acconto sul prezzo, in caso di successiva aggiudicazione) per l'importo pari almeno al **10% del prezzo proposto** da inserire nella busta contenente l'offerta, mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a **“FALL. DOMUS AUREA IMMOBILIARE SAS di CARLO PAGANO – Curatore Avv. Cinzia Tolomei”**

5) Si precisa che le suddette offerte in busta chiusa potranno essere consegnate, con le modalità e tempistiche sopra specificate, secondo gli orari dello studio notarile sopra indicato (9:00 – 12:00).

In ogni caso verrà rilasciata dal Notaio, ovvero dal personale di studio, apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

La consegna della busta contenente l'offerta è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità dell'Amministrazione fallimentare e del Curatore ove, per qualunque motivo, la busta non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza.

Le buste pervenute in ritardo non verranno aperte e saranno considerate come non consegnate.

L'apertura delle buste avrà luogo, con le modalità e tempistiche sopra individuate per ciascun esperimento di vendita relativo ad ogni lotto, dinanzi al suddetto Notaio, alla presenza degli offerenti, i quali sono, fin da ora, invitati ad intervenire. In caso di mancata comparizione, si procederà in ogni caso all'apertura delle buste, i cui esiti saranno notificati a cura del

Curatore.

Ciascun offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un terzo munito di procura risultante da atto pubblico di notaio.

E' comunque ammesso ad intervenire un solo soggetto per ogni offerta.

Qualora pervenga anche una sola offerta ad un prezzo non inferiore a quello base, l'unico offerente risulterà aggiudicatario.

Qualora risultino presentate una pluralità di offerte, anche di pari importo, si procederà alla gara sull'offerta i soggetti verranno convocati, con qualsiasi mezzo che assicuri la prova dell'avvenuta ricezione, nel termine di 7 giorni dinanzi al Notaio per procedere ad offerte al rialzo, fino alla definitiva aggiudicazione.

I rilanci minimi, per ciascun lotto, sono di seguito indicati:

LOTTO 1 rilanci minimi € 1.500,00

LOTTO 2 rilanci minimi € 1.500,00

LOTTO 3 rilanci minimi € 1.000,00

LOTTO 4 rilanci minimi € 4.000,00

LOTTO 5 rilanci minimi € 3.000,00

LOTTO 6 rilanci minimi € 2.000,00

LOTTO 7 rilanci minimi € 2.000,00

LOTTO 8 rilanci minimi € 2.000,00

LOTTO 9 rilanci minimi € 2.000,00

Qualora gli offerenti fossero presenti, si procederà alle offerte in rialzo immediatamente.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, gli immobili saranno

aggiudicati all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

La somma versata dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sarà trattenuta quale acconto sul prezzo.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l'assegno versato a titolo di cauzione il giorno stesso dell'apertura delle buste.

Le offerte sono irrevocabili e vincolanti; pertanto, sussistendone le condizioni, daranno luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste.

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario rinunci o si renda inadempiente rispetto all'acquisto, la cauzione sarà definitivamente incamerata dal FALL. DOMUS AUREA IMMOBILIARE SAS di CARLO PAGANO a titolo di penale.

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di cessione dei beni, che sarà stipulato, per ciascun lotto, dal Curatore e dall'aggiudicatario dinanzi al Notaio Comparone.

I cespiti saranno alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della vendita.

Si precisa che i beni non sono attualmente occupati da affittuari o comodatari e che, dunque, la immissione in possesso sarà contestuale alla stipula del contratto di vendita. Qualora, alla luce della natura e destinazione dei beni sopra descritti, si renda necessario concedere ad eventuali aventi diritto l'esercizio della prelazione, sempre che ne ricorrano i presupposti di legge, si addiverrà alla vendita solo dopo il decorso del termine di legge per

fare valere tale diritto.

A seguito dell'aggiudicazione, i contratti di vendita dei rispettivi lotti saranno stipulati innanzi al Notaio Giuseppe Comparone con studio in Ancona Piazza Cavour n. 8 entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla data di aggiudicazione di ciascun lotto.

Il Curatore ha facoltà, ai sensi di quanto disposto dall'art. 107 comma 4 della Legge Fallimentare, di sospendere la vendita, qualora pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata della relativa cauzione, il tutto comunque prima della stipula del contratto definitivo. Nel caso di presentazione di tale offerta migliorativa, il Curatore potrà indire una gara supplementare tra l'offerente e l'aggiudicatario. Anche per questa gara, si applicheranno i rilanci minimi su indicati per ciascun lotto, nel termine di un minuto da ciascun rilancio. Qualora l'offerente "in aumento" non si presenti alla gara supplementare, l'aggiudicazione diventa definitiva, con conseguente perdita della cauzione a carico dell'offerente, salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione ed il Curatore del FALL. DOMUS AUREA IMMOBILIARE SAS di CARLO PAGANO avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo il diritto al maggior danno, e potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova procedura competitiva ovvero procedere ad aggiudicazione nei confronti del soggetto che avrà presentato la migliore offerta valida.

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione

all'atto della stipula del contratto di compravendita, mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine **“FALL. DOMUS AUREA IMMOBILIARE SAS di CARLO PAGANO Curatore Avv. Cinzia Tolomei”**, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato a titolo di cauzione.

Con la partecipazione alla presente procedura competitiva, gli offerenti dichiarano di accettare le condizioni di gara e le singole clausole del presente avviso di vendita.

Tutte le spese relative alla vendita, comprese le imposte, tasse e onorari notarili, le spese ed imposte occorrenti alle eventuali cancellazioni delle pregresse trascrizioni ed iscrizioni e formalità pregiudizievoli in genere, le spese per certificazioni necessarie per la stipula del definitivo di vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che saranno a carico di detto aggiudicatario anche eventuali spese per regolarizzazioni di natura urbanistica o catastale, ove necessarie per il valido trasferimento dei cespiti sopradescritti.

Si precisa, altresì, che relativamente ai lotti 6 ed 8 saranno a carico dell'aggiudicatario i costi delle finiture interne mancanti e meglio individuate nell'elaborato peritale del CTU unitamente alle spese necessarie al rilascio della dichiarazione di agibilità

Il presente avviso di vendita è depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ancona ed è pubblicato sui seguenti siti internet:

- www.an.camcom.gov.it
- www.ilcaso.it – sezione “vendite competitive”
- www.fallimentitribunalediancona.net

- www.astegiudiziarie.it

Sarà facoltà del Curatore diffondere il presente bando mediante altre forme di pubblicità ove ritenute opportune.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati possono rivolgersi al Curatore Avv. Cinzia Tolomei con studio in Ancona via Marsala n. 13 (tel/fax . 071 2070304)

Ancona,