

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento IMMOBILIARE ELLE DI LANARI PIETRO & C. S.A.S. E DEI SOCI ACCOMANDATARI PIETRO LANARI E GIUSEPPE LANARI – R.F. n. 23/2016

Giudice delegato: dott.ssa Giuliana FILIPPELLO

Curatore: dott. Marco TRAPANESE

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto **dott. Marco Trapanese, Curatore del Fallimento in epigrafe**, avvisa che, a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato ai sensi degli artt. 104<sup>ter</sup>, comma 7° e 107, comma 1° della Legge Fallimentare (per il seguito L.F.), procederà alla vendita degli immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con esonero del Fallimento da ogni responsabilità e garanzia per vizi e difetti.

Per ogni informazione e miglior valutazione, e comunque per tutto quanto non compreso nel presente avviso, si rimanda agli elaborati peritali dell'arch. Sergio Roccheggiani, che possono essere richiesti al Curatore Fallimentare a mezzo e-mail al seguente indirizzo: [trapanese@studiotrapanese.eu](mailto:trapanese@studiotrapanese.eu). L'invio degli elaborati al richiedente comporta piena conoscenza da parte di costui di tutti gli aspetti afferenti il bene immobile in vendita, compresi quelli autorizzativi e amministrativi, con la conseguenza che mai il richiedente detti elaborati peritali, partecipando alla vendita, 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. Il Curatore si riserva comunque di sospendere in ogni momento la vendita, sino all'aggiudicazione definitiva, per qualsivoglia insindacabile ragione, ivi comprese eventuali irregolarità amministrative: in tal caso qualsiasi somma versata dagli offerenti verrà restituita.

(I)

### BENI IMMOBILI IN VENDITA

**LOTTO UNICO – Immobile ad uso abitazione con garage – Prezzo di vendita: Euro 135.000,00=**

*Dati dell'unità immobiliare*

Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Ancona:

1) foglio 49, particella 465, sub 41, categoria A2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 697,22;

2) foglio 49, particella 465 sub 151, categoria C6, classe 3, consistenza mq 23, rendita € 159,17.

*Confini*

L'unità immobiliare n. 1 ad uso abitativo oggetto di vendita confina ad Est e ad Ovest con altri appartamenti dello stesso complesso immobiliare, a Nord affaccia sulla corte interna condominiale e a Sud su via Barilatti.

Il garage confina a Est e ad Ovest con altri garage dello stesso complesso immobiliare, a Nord con il muro di separazione dalla rampa di accesso all'autorimessa e a Sud con la corsia di distribuzione ai garage stessi.

*Dati dimensionali*

L'unità immobiliare n. 1 ha una superficie al lordo delle murature esterne di: Appartamento mq 97 circa (lordo); Balcone mq 12,40 circa.

L'unità immobiliare n. 2 ha una superficie di mq. 23 circa.

*Dati edilizi e urbanistici*

Il complesso immobiliare nel quale ricadono l'unità abitativa ed il garage oggetto di vendite è stato costruito con: Permesso di costruire n. 242/2005 del 23/12/2005; Proroga di 365 giorni del Permesso di costruire n. 242/2005, prot. N. 100090 del 31/10/2008, con nuova scadenza fissata per il 23/12/2009; Prima Variante n. 163 del 23/11/2006 al Permesso di costruire n. 242/2005; Seconda Variante n. 96550 del 2/11/2009 al Permesso di costruire n. 242/2005; Fine lavori n. 114088 del 22/12/2009; Procedimento di richiesta di agibilità n. 1120 del 7/1/2010 (archiviata nel registro agibilità con n. 74/2010); Attribuzione della numerazione civica con comunicazione del 22/2/2010.

Riscontrata rispondenza formale tra le piante catastali e le piante di variante, a meno di una lieve difformità nell'appartamento in una porzione di tramezzo nel bagno più ampio riportata nelle piante di variante, ma non presente nello stato dei luoghi.

Tra lo stato dei luoghi e le suddette piante si evidenzia inoltre la lieve difformità presente nella già citata pianta catastale: in una delle camere, contrariamente a quanto rappresentato in pianta, risulta chiuso lo

spazio tra un pilastro e la retrostante parete.

Volendo sanare questa difformità si dovrà eseguire una sanatoria edilizia (artt. 36 e 37 del DPR 380/2001), con un costo indicativo di € 1.000,00 come sanzione da pagare al Comune ed € 1.500,00 oltre Iva e CNPAIA per pratiche edilizie. Tali oneri saranno a carico della parte acquirente.

*Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D. Lgs. 311/2006.*

E' necessario l'attestato di prestazione energetica per l'appartamento, come da D. Lgs. N. 63/2013 in quanto abitazione adibita a residenza.

Per il garage tale attestazione non è necessaria, come da D. Lgs. n. 192/2005, art. 3, comma 3 e da D.M. del 26/6/2015, Appendice A.

I costi per produrre il documento, indicativamente nell'ordine di € 300,00, saranno a carico dell'acquirente.

*Ubicazione dell'unità immobiliare*

L'unità immobiliare e il relativo garage oggetto di vendita sono ubicati in Via dell'Artigianato n. 2/b, angolo via Barilatti, nel quartiere delle Palombare di Ancona.

Si tratta di un quartiere recentemente oggetto di un ampio progetto di riqualificazione che ha portato l'area ad avere, da una prevalente destinazione ad insediamenti di commercio all'ingrosso, una prevalente destinazione residenziale.

Tutti i servizi di primaria necessità sono ubicati nell'arco di 0,5 km (supermercato, farmacia, fermate autobus); la zona, ben collegata tramite servizi pubblici, dista circa 1,5 km dai quartieri "Piano" e "Pinocchio" e circa 4 km dal centro della città.

*Caratteristiche e finiture dell'immobile*

L'unità immobiliare oggetto di vendita è costituita da un appartamento di circa mq. 97,00 lordi, oltre due balconi di superficie totale di circa mq 12,40, posti al terzo piano (con ascensore) del complesso edilizio sito in via dell'Artigianato, con accesso dal civico n. 2/b.

L'unità immobiliare è così suddivisa internamente: soggiorno/pranzo con angolo cottura, corridoio, tre camere, due bagni e due balconi (uno di circa mq. 3,00 con affaccio sulla corte interna condominiale ed uno di circa mq. 9,40 con affaccio su via Barilatti).

Finiture dell'appartamento: di livello medio, si trovano in buono stato di conservazione. Si segnala che alcuni elementi esterni, quali vetri dei parapetti e soglie, necessitano di lievi interventi di manutenzione legati all'usura del tempo.

Per quanto concerne la descrizione della pavimentazione, dei rivestimenti, degli infissi, dei bagni e degli impianti tecnologici si rinvia a quanto contenuto nella perizia redatta dall'Arch. Sergio Roccheggiani.

Il garage è ubicato al secondo interrato dell'autorimessa condominiale alla quale si accede con porta telecomandata e per mezzo di scale e ascensore. Le finiture sono descritte nella perizia redatta dall'Arch. Sergio Roccheggiani.

\*\*\*\*\*

## (II)

### DATE E PREZZO BASE DELLE VENDITE

La **vendita** si terrà il giorno **10 Maggio 2018** alle ore **15.30** presso lo studio del **Notaio dott. Massimo Baldassari** del Distretto Notarile di Ancona in Moie di Maiolati Spontini (AN), via Osimo n. 1/a. La vendita verrà effettuata al prezzo base indicato al superiore capitolo I ("Prezzo di vendita").

Va precisato che, alla data predetta, il **Notaio dott. Massimo Baldassari del Distretto Notarile di Ancona** procederà all'apertura delle buste, allo svolgimento dell'eventuale gara, all'aggiudicazione del bene ed alla redazione del relativo verbale; l'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà del bene immobile solo al momento della successiva stipula del contratto di compravendita (vedasi paragrafo III "Modalità della vendita").

## (III)

### MODALITA' DELLA VENDITA

Le vendite, che potranno avere luogo anche in favore di soggetto da nominare in sede di atto pubblico di trasferimento, saranno effettuate in aste pubbliche a rialzo, ai prezzi base come sopra indicati al paragrafo II "Date e prezzo base delle vendite" e secondo le modalità più innanzi descritte.

Si precisa che le vendite avvengono nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come visti e piaciuti, nella loro attuale classe catastale, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, servitù esistenti e

quant'altro inerente, nulla escluso ed eccettuato, e con ogni conseguente diritto e ragione sulle proprietà comuni (tra cui vie interne, accesso ai garage e posti auto) come risultanti dagli elaborati planimetrici depositati al catasto fabbricati nonché dalle tabelle millesimali che, con la partecipazione alle presenti vendite, si intendono conosciute ed accettate al pari dei regolamenti di condominio; le vendite sono a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; trattandosi di vendite fallimentari e quindi forzose le stesse non sono soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi, difetti, rovina o mancanza di qualità, né potranno essere revocate per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere e 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.

### **1 – Modalità di recapito dell'offerta di acquisto**

Chiunque intenda partecipare alle vendite dovrà presentare, a pena di inammissibilità, una offerta in carta libera, in busta chiusa sigillata, indirizzata a **“Curatore dott. Marco Trapanese, Corso Stamira n. 1 – 60122 Ancona”**.

La busta dovrà riportare all'esterno la dicitura **“Tribunale di Ancona – Fall. n. 23/2016 – offerta in busta chiusa – Appartamento e garage Palombare subb 41/151”**.

L'offerta dovrà pervenire allo studio del suddetto Curatore entro e non oltre le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la vendita a mezzo raccomandata a.r. del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano da un incaricato (in quest'ultimo caso verrà rilasciata dal Curatore 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 della Curatela 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.

### **2 – Modalità e contenuto dell'offerta di acquisto**

L'offerta di acquisto, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente, dovrà contenere:

**a)** l'indicazione dei dati identificativi dell'acquirente, con la precisazione che:

- se l'offerente è una **persona fisica**: vanno indicati il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un valido indirizzo e-mail di cui ha disponibilità l'offerente, con la precisazione che l'offerente mai potrà opporre inefficacia o mancata conoscenza di comunicazioni inviate a detto indirizzo telematico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è una **società**: vanno indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità del legale rappresentante, con allegata una visura camerale aggiornata;

**b)** la copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica, ovvero del procuratore;

**c)** l'indicazione del Lotto per cui si intende concorrere;

**d)** 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 al prezzo base d'asta;

**e)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle relazioni di stima, del presente bando e di accettarne espressamente il contenuto e relativo regolamento, con rinuncia a sollevare eccezioni;

**f)** assegno circolare non trasferibile, intestato “Curatela Fallimento n. 23/2016 Immobiliare Elle S.a.s.”, pari al 10% del prezzo base a titolo di cauzione, che sarà restituito in caso di non aggiudicazione.

### **3 – Procedure di vendita ed aggiudicazione**

L'apertura delle buste avrà luogo avanti il suddetto Notaio, nel giorno e all'ora delle vendite come sopra indicate, alla presenza degli offerenti, i quali sono fino ad ora invitati ad intervenire.

Qualora la prima vendita andasse deserta, la vendita successiva avverrà con le stesse modalità della prima, nella data ed all'ora già previste.

Ciascun offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un terzo munito di procura risultante da scrittura privata, con firme autenticate da Notaio.

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

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.

**a) Nel caso di unica offerta valida**

L'aggiudicazione avrà luogo nei confronti dell'offerente.

**b) Nel caso di più offerte**

Il Notaio darà avvio ad un'asta fra i relativi offerenti, con rilanci rispetto al maggior prezzo offerto, ciascuno non inferiore ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Decorsi minuti 3 (tre) da ciascun precedente rilancio, risulterà aggiudicatario l'offerente che avrà effettuato l'ultimo rilancio.

b.1) In mancanza di rilanci, l'aggiudicazione avrà luogo nei confronti del maggior offerente.

b.2) In mancanza di rilanci, ma in presenza di due o più offerte del medesimo valore, l'aggiudicazione avrà luogo mediante contestuale sorteggio da parte del Notaio.

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

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

**4 – Offerta migliorativa e sospensione della vendita**

Si rende noto che, ai sensi dell'art. 107, comma 4°, L.F., la vendita sarà sospesa ove pervenga al Curatore, entro 10 giorni (da intendersi quale termine perentorio) dalla provvisoria aggiudicazione di cui al precedente paragrafo 3, un'offerta migliorativa irrevocabile di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta migliorativa. In tal caso, sarà indetta un'ulteriore asta fra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente con le modalità di cui al superiore paragrafo "3 – Procedure di vendita ed aggiudicazione".

La mancata partecipazione all'asta del nuovo offerente comporterà l'incameramento della cauzione e l'aggiudicazione nei confronti del precedente aggiudicatario.

Si precisa che la gara tra l'aggiudicatario provvisorio ed il terzo offerente sarà possibile una sola volta, non reiterabile, e solo nel caso in cui il terzo offerente non abbia già partecipato alla gara di cui al precedente paragrafo 3, nel quale il complesso immobiliare è stato provvisoriamente aggiudicato.

**5 – Acquisto della proprietà**

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto.

Pertanto l'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà dei beni immobili solo al momento della stipula del contratto di compravendita, da effettuarsi avanti al Notaio dott. Massimo Baldassari in Moie di Maiolati Spontini (AN), via Osimo n. 1/A entro il termine perentorio, e quindi a pena di decadenza, di **60 (sessanta) giorni** dalla aggiudicazione.

Decorso il termine di cui al precedente paragrafo 4 senza ricezione di offerte migliorative, oppure all'esito dell'eventuale gara in aumento ex art. 107, comma 4°, L.F., il Curatore informerà degli esiti della procedura competitiva e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione.

Solo a seguito di comunicazione dell'esito della procedura al Giudice Delegato, l'aggiudicazione potrà considerarsi definitiva, sempreché quest'ultimo non intervenga ai sensi dell'art. 108, comma 1°, L.F. esercitando il potere di sospensione della vendita.

Prima del completamento delle operazioni di vendita, sarà data notizia mediante notificazione da parte del Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio ai sensi dell'art. 107, comma 3°, L.F.

L'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo di aggiudicazione entro sessanta giorni dalla aggiudicazione stessa e comunque entro la data di stipula dell'atto di compravendita, dedotta la cauzione già versata, oltre l'eventuale Iva, mediante assegni circolari non trasferibili intestati "Curatela Fallimento n. 23/2016 Immobiliare Elle S.a.s."

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "fondo spese", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore.

Tutte le spese, comprese quelle di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, le imposte e le tasse

dipendenti dalla vendita e/o ad essa connesse (registro, ipotecarie e catastali, bolli), nonché l'onorario notarile a partire dal verbale di aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente.

La mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula dell'atto pubblico, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, che avrà luogo nei confronti del successivo maggiore offerente, nonché l'incameramento della cauzione, a titolo di penale, da parte della Curatela Fallimentare, che fisserà una nuova data per la stipula dell'atto pubblico con il successivo maggior offerente: in alternativa, il Curatore potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova procedura competitiva.

Successivamente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita e, in ogni caso, subordinatamente all'integrale pagamento del prezzo, il Giudice Delegato del Tribunale di Ancona 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 esistente sui beni ceduti, ai sensi dell'art. 108, comma 2°, L.F.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

#### **(IV)**

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente avviso di vendita è depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Ancona ed è pubblicato per trenta giorni sui seguenti siti internet: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.fallimentiancona.it](http://www.fallimentiancona.it), [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it) – sezione “vendite competitive”.

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

La presentazione dell'offerta di acquisto comporta l'espressa accettazione da parte dell'offerente di tutte le condizioni e modalità previste nel presente bando.

Per quanto non previsto nel presente avviso, valgono le disposizioni di legge in materia.

Per informazioni e per sopralluoghi sugli immobili, rivolgersi al Curatore Fallimentare dott. Marco Trapanese, Corso Stamira n. 1, 60122 Ancona, tel. 071.9256927, fax 071.2868065, e-mail: [trapanese@studiotrapanese.eu](mailto:trapanese@studiotrapanese.eu).

Ancona, 26 Marzo 2018

Il Curatore  
f.to Marco Trapanese