

# TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

## Sezione Fallimentare

### Fallimento R.F. 82/2010

#### REGOLAMENTO DI VENDITA

Il Curatore del Fallimento R.F.82/2010 (la Procedura) comunica che, nel quadro delle iniziative finalizzate al realizzo delle attività e facendo seguito ai precedenti n. 3 tentativi di vendita andati deserti, intende procedere alla vendita dei beni immobili di proprietà del fallimento, in **data 04/04/2018 (vendita A)** con prezzo base d'asta quello di cui al precedente tentativo di vendita 21/12/2017 ridotto del 25%, ed eventualmente (qualora residuassero beni non venduti a seguito della vendita A) in **data 08/06/2018 (vendita B)** con riduzione di prezzo del 25% rispetto al precedente prezzo base, ed ancora eventualmente (qualora residuassero beni non venduti a seguito della vendita B) in **data 10/07/2018 (vendita C)** con riduzione di prezzo del 25% rispetto al precedente prezzo base.

Si riportano di seguito i diversi lotti in vendita e prezzo base d'asta:

#### **LOTTO N. 1 - EDIFICIO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE IN COMUNE BARBARA (AN)**

##### Informazioni generali e catastali

Trattasi di immobile ad uso opificio artigianale-industriale con accessori ed area scoperta, già adibito a produzione di abbigliamento, sito in Comune di Barbara (AN), in Via F.lli Kennedy n. 13.

L'immobile è ubicato a poche centinaia di metri dal nucleo abitato del Comune, lungo la via che conduce alla strada Provinciale n. 360 ed è contiguo ad altri edifici aventi destinazione artigianale-produttiva.

Lo stesso è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Barbara al Foglio n. 9, Mapp. n. 288, Cat. D/7, rendita € 5.267,86 – il tutto per una superficie, comprensiva sia dell'area di sedime che di quella scoperta, di mq. 5.660, di cui superficie opificio mq 1.263, uffici mq 145, altri locali mq 178, e area scoperta mq 4.185 in parte edificabile per mq 1.380.

##### Descrizione immobile

Come evidenziato nella perizia di stima l'opificio rappresenta la parte principale dell'edificio, di forma rettangolare, realizzato nei primi anni '80 e composto da un corpo di fabbrica di mq. 883,00 elevato su unico piano alto ml. 4,10 e destinato ad attività produttiva, e da un secondo corpo di fabbrica elevato su due piani di mq. 145,00 ciascuno, di cui il piano terra alto ml 2,50 è adibito a locali di servizio, mentre il primo piano alto ml. 2,80 è destinato ad uffici e sala riunioni. Ha struttura in pilastri in c.a. gettati in opera, solai in laterocemento, tamponatura esterna in muratura con blocchi in calcestruzzo, infissi in alluminio e vetro, pavimenti in graniglia e piastrelle su entrambi i piani; la scala di collegamento è rivestita in granito. I restanti corpi di fabbrica, tutti funzionalmente collegati al corpo principale, sono stati realizzati tra metà degli anni '80 ed il 1996, e consistono in una zona destinata a centrale termica e locali tecnici di mq 60, una zona già destinata al confezionamento dei capi d'abbigliamento di mq 235, una zona destinata a carico e scarico di mq 84, ed un locale di sgombero di mq 34. E' presente una cabina elettrica, edificio a pianta rettangolare sito

in corrispondenza del vertice nord est della proprietà, con struttura prefabbricata in pannelli in cls e copertura piana.

L'area di pertinenza dell'edificio è di mq 4.185, in parte asfaltata, in parte imbrecciata, in parte piantumata.

#### Elementi di difformità catastale

- lievi difformità nella distribuzione interna e nella destinazione di alcuni vani rispetto alla descrizione catastale, tali comunque da non alterare consistenza e rendita catastale;
- l'assenza della cabina elettrica edificata all'interno della proprietà (da regolarizzare).

#### Elementi di difformità urbanistica

A livello urbanistico l'immobile presenta le seguenti minime difformità:

- modifiche alle partizioni interne ed all'utilizzazione di alcuni vani;
- mutamento di destinazione d'uso dell'appartamento del custode al piano primo in laboratorio, con contestuali modifiche interne;
- realizzazione di un ampliamento in lamiera grecata e di una tettoia chiusa su tre lati.

#### Agibilità

Come descritto nella perizia occorre procedere a nuova richiesta di agibilità.

Ulteriori informazioni, modalità, costi di sanatoria e ottenimento agibilità, all'interno della perizia del Geom. Gianluca Zuccaro.

**PREZZO BASE € 341.719 (tentativo A del 04/04/2018)**

in subordine **PREZZO BASE € 256.290 (riduzione 25% - tentativo B del 08/06/2018)**

in subordine **PREZZO BASE € 192.218 (riduzione 25% - tentativo C del 10/07/2018)**

## **LOTTO N. 2 – LOCALE COMMERCIALE IN COMUNE DI ANCONA (AN)**

### Informazioni generali e catastali

Trattasi un'unità immobiliare destinata a negozio, ubicata nel Comune di Ancona (AN), in Via Marconi n. 197-199, ovvero a poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria, lungo il viale che conduce alla zona portuale ed al centro della città.

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 36, n. 223 sub. 22, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, rendita € 1.496,95.

### Descrizione immobile

Come evidenziato nella perizia di stima, trattasi di locali di mq 120 siti al piano terreno di un edificio di quattro piani a prevalente destinazione residenziale edificato negli anni 30/40, posto ad angolo tra via Marconi e via Saracini, a circa 200 metri dalla stazione ferroviaria. Lo stabile presenta una struttura portante in muratura, solai d'interpiano in laterocemento, tetto piano in parte e lastrico. All'unità in vendita si accede tramite due separate porte in alluminio e vetro site lungo una striscia d'area pubblica contigua all'edificio. Internamente si sviluppa su due vani principali, oltre ad un terzo locale laboratorio posto in adiacenza dei servizi igienici; soprastante detto laboratorio ed i servizi igienici è presente un soppalco accessibile con scala retrattile.

### Elementi di difformità catastale

Confrontando planimetria catastale e lo stato dei luoghi emergono:

- lievi difformità nella rappresentazione del piano terra per la presenza nella planimetria di un infisso a delimitazione di una bussola d'ingresso, ora non più esistente sul posto, e l'omissione del soppalco accessibile tramite scala retrattile;
- mancata rappresentazione del piano soppalco soprastante la zona servizi.

### Elementi di difformità urbanistica

A livello urbanistico non è stato possibile accertare la presenza di difformità e la loro eventuale consistenza in quanto non risulta presso il Comune di Ancona alcun atto autorizzativo relativo all'immobile in oggetto, data la remota epoca di costruzione del medesimo. E' stata evidenziata la fusione nel 2002 delle due precedenti unità immobiliari (n. 223/2 e 223/3), pratica che, se realizzata in assenza di autorizzazione, comporterebbe oneri e sanzioni.

Ulteriori informazioni, modalità e costi di sanatoria nella perizia del Geom. Gianluca Zuccaro.

**PREZZO BASE € 61.173 (tentativo A del 04/04/2018)**

in subordine **PREZZO BASE € 45.880 (riduzione 25% - tentativo B del 08/06/2018)**

in subordine **PREZZO BASE € 34.410 (riduzione 25% - tentativo C del 10/07/2018)**

Tutti i prezzi di cui sopra sono al netto delle imposte da corrispondere come per legge, riservandosi il Curatore il diritto di esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA ove consentito dalla normativa vigente.

I beni di cui sopra sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima del Geom. Gianluca Zuccaro, acquisibile via mail presso il Curatore (e-mail: [boriamassimo@virgilio.it](mailto:boriamassimo@virgilio.it)) o reperibile su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

1) Le offerte segrete di acquisto per il primo tentativo di vendita (A) devono essere consegnate presso lo studio del Curatore, ore ufficio (dal Lunedì al Venerdì – dalle 9:00 alle 12:00 e dalle 15:30 alle 19:00), inderogabilmente, entro e non oltre **il 04/04/2018 ore 09:30, termine perentorio**. L'apertura dei plichi contenenti le offerte si terrà alle ore **10:00 del medesimo giorno 04/04/2018**. In caso di più offerte valide per ciascun lotto verrà disposta immediatamente gara sull'offerta più alta da effettuarsi fra gli stessi offerenti. Le relative operazioni di vendita proseguiranno, senza soluzione di continuità, fino al loro esaurimento.

Le offerte devono essere redatte, a pena di esclusione, con le seguenti modalità:

- devono essere inserite in plico che dovrà essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta. Il recapito del plico presso lo studio del curatore resta ad esclusivo rischio del mittente;
- sul plico sarà apposta sia l'indicazione del mittente, con precisazione del domicilio, sia la dicitura **“Fallimento N. 82/2010 Tribunale di Ancona – vendita 04/04/2018”**, oltre all'indicazione del lotto cui si riferisce l'offerta.
- il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

- la domanda di partecipazione alla procedura competitiva, redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente, ovvero dal suo procuratore. La domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante, oltre all'indirizzo PEC se posseduto;
- l'offerta economica che dovrà indicare, in cifre ed in lettere, il prezzo offerto. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato. Saranno considerate valide solo le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta relativamente al lotto per il quale si presenta offerta;
- la cauzione, che dovrà essere necessariamente costituita mediante assegni circolari non trasferibili intestati "Fallimento N. 82/2010 Tribunale di Ancona" come da successivo art. 2);
- 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;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente (per i soli casi in cui l'offerta è presentata dal legale rappresentante del soggetto offerente) o documentazione aggiornata da cui si evincano detti poteri;
- valido certificato di iscrizione al registro delle imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);
- procura in originale (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente).

Non sono ammesse, in nessun caso, offerte con riserva di nomina del contraente.

1bis) Le offerte segrete di acquisto per il secondo eventuale tentativo di vendita (B) devono essere consegnate presso lo studio del Curatore sito in Fabriano (AN), Via Mercantini n. 5, tel. 0732/629366, ore ufficio (dal Lunedì al Venerdì – dalle 9 alle 12 e dalle 15,30 alle 19), inderogabilmente, entro e non oltre **il 08/06/2018 ore 09:30, termine perentorio**. L'apertura dei plichi contenenti le offerte si terrà presso il suddetto Studio commerciale alle **ore 10:00 del medesimo giorno 08/06/2018**, sempreché nel precedente tentativo di vendita (A) non vengano aggiudicati tutti i beni. Le offerte devono essere redatte, a pena di esclusione, con le medesime modalità di cui al primo tentativo di vendita (art. 1), con la sola differenza della dicitura del plico, che sarà la seguente: **"Fallimento N. 82/2010 Tribunale di Ancona – vendita 08/06/2018"**, oltre all'indicazione del lotto cui si riferisce l'offerta.

Iter) Le offerte segrete di acquisto per il terzo eventuale tentativo di vendita (C) devono essere consegnate presso lo studio del Curatore sito in Fabriano (AN), Via Mercantini n. 5, tel. 0732/629366, ore ufficio (dal Lunedì al Venerdì – dalle 9 alle 12 e dalle 15,30 alle 19), inderogabilmente, entro e non oltre **il 10/07/2018 ore 09:30, termine perentorio**. L'apertura dei plichi contenenti le offerte si terrà presso il suddetto Studio commerciale alle **ore 10:00 del medesimo giorno 10/07/2018**, sempreché nel precedente tentativo di vendita (B) non vengano aggiudicati tutti i beni. Le offerte devono essere redatte, a pena di esclusione, con le medesime modalità di cui al primo tentativo di vendita (art. 1), con la sola differenza della dicitura del plico, che sarà la seguente: **“Fallimento N. 82/2010 Tribunale di Ancona – vendita 10/07/2018”**, oltre all'indicazione del lotto cui si riferisce l'offerta.

2) La cauzione da costituire in favore del fallimento n. 82/2010 sarà di importo pari al 15% del prezzo base del lotto per cui si offre e dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta, previa inserimento nel relativo plico, di uno o più' assegni circolari non trasferibili.

Le cauzioni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni di gara.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario definitivo verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

3) Ciascun soggetto che abbia presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di apertura dei plichi, anche al fine di partecipare eventualmente, ove ne ricorrano i presupposti per come in precedenza definiti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento. Infatti in caso di più offerenti verrà disposta immediatamente gara sull'offerta più alta da effettuarsi fra gli stessi offerenti con rilanci minimi pari al 3% del prezzo base per ciascun lotto. Ove gli offerenti non vorranno partecipare alla gara il lotto verrà assegnato provvisoriamente all'offerente dell'importo più alto, ed in caso di offerte uguali a chi avrà per primo effettuato l'offerta.

4) Il curatore redigerà apposito verbale di gara. Il provvisorio aggiudicatario sarà in caso di assenza all'apertura delle buste informato tempestivamente dell'esito favorevole dell'aggiudicazione, mediante comunicazione da inoltrarsi, a cura della Procedura, mediante mezzi che ne assicurino la ricezione.

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento dell'atto notarile di vendita. Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

5) Le offerte segrete sono, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per l'offerente.

6) Nel caso in cui pervengano offerte irrevocabili d'acquisto migliorative ai sensi dell'art. 107 c. 4 l. f. entro 10 giorni dalla provvisoria aggiudicazione di cui al precedente art. 4), il curatore potrà convocare

l'aggiudicatario provvisorio ed il terzo offerente per la gara fra gli stessi e nell'eventuale gara l'offerta in aumento sarà di almeno il 3% del prezzo dell'offerta migliorativa più alta.

Ove gli offerenti non vorranno partecipare alla gara il lotto verrà assegnato provvisoriamente all'offerente dell'importo più alto, ed in caso di offerte uguali a chi avrà per primo effettuato l'offerta.

L'applicazione dell'art. 107 L.Fall., e dunque la possibilità di indire una gara tra il provvisorio aggiudicatario ed un terzo offerente, sarà possibile una sola volta, non reiterabile, con termine perentorio per la ricezione dell'offerta migliorativa i 10 gg. successivi alla provvisoria aggiudicazione, e solo nel caso in cui il terzo offerente non abbia già partecipato alla gara di cui al precedente art. 3), nella quale il lotto è stato provvisoriamente aggiudicato.

- 7) Decorso il termine di cui al precedente art. 6) senza la ricezione di offerte migliorative, oppure all'esito dell'eventuale gara in aumento ex art. 107 L.Fall., 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 L.Fall. esercitando il potere di sospensione della vendita.

- 8) In caso di mancato versamento dell'intero prezzo comprensivo delle spese ed imposte entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno, e potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova procedura competitiva, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato l'offerta valida di importo più elevato dopo quella risultata aggiudicataria.

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 privilegi ai sensi dell' art. 107 3 comma L.F..

- 9) 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.

Il bene può essere visionato previa richiesta da inviare in forma scritta, via fax al numero 0732-227358 e via mail a: [boriamassimo@virgilio.it](mailto:boriamassimo@virgilio.it)

La visita sarà confermata in forma scritta dalla Procedura e potrà avere luogo, se del caso alla presenza di un delegato del Curatore, nei giorni concordati.

La documentazione inerente la procedura consta della stima degli immobili redatta dal Geom. Gianluca Zuccaro, comprensiva di documentazione catastale, planimetrica e fotografica.

- 10) La vendita ha natura coattiva a tutti gli effetti, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o

imposti dalle vigenti leggi. In particolare gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380). 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 presente vendita (di natura concorsuale) 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. Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento dei beni avverrà tramite atto notarile presso notaio scelto dal Curatore; tutte le spese e imposte per il trasferimento dei beni sono a carico dell'acquirente, ivi comprese le cancellazioni delle formalità nonché i costi per la certificazione obbligatorie per legge.

Con la presentazione dell'offerta, il soggetto interessato all'acquisto manifesta di essere edotto di quanto al presente articolo ed in particolare dello stato dei luoghi, nonché dello stato di finitura degli immobili.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.

11) 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); **www.astalegale.net**, nonché su manifesti affissi nel Comune di Barbara e limitrofi almeno 30 giorni prima del termine per il deposito delle offerte per il primo tentativo (A).

12) Informativa ex Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196. In adempimento a quanto previsto dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 per la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, la Procedura informa che il trattamento dei dati relativi sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla più funzionale gestione del procedimento e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e contrattuali assegnati alla Procedura. Il trattamento concerne informazioni relative alle domande ed alle offerte segrete presentate dai partecipanti alla procedura competitiva. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e dei relativi obblighi di sicurezza e riservatezza e potrà essere effettuato anche mediante procedure automatizzate/informatizzate e/o mediante inserimento in banche dati, con logiche strettamente collegate alle finalità stesse. La diffusione dei dati sarà effettuata esclusivamente ai fini della redazione

del verbale di gara. I dati trattati potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici solo ove espressamente previsto da previsioni normative e/o regolamentari. Con riferimento ai predetti trattamenti l'interessato potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003 secondo le modalità contemplate nelle relative disposizioni. Il Titolare ed il Responsabile del trattamento dei dati personali è il curatore Dr Massimo Boria, con studio in Fabriano, via Mercantini, 5.

Fabriano 02/02/2018

Il Curatore fallimentare

Dr Massimo Boria