

**Tribunale di Ancona**  
**Fallimento: R.F. n. 46/2016**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**  
**Curatore: Dott. Andrea Duca**

**AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA  
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Il Curatore della procedura in epigrafe, Dott. Andrea Duca, con studio in Ancona, via Marsala n. 17

**PREMESSO CHE**

- il Tribunale di Ancona con sentenza del 22/4/2016 ha dichiarato il fallimento in epigrafe, nominando il sottoscritto Curatore della procedura;
- il quarto supplemento del programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato in data 01/08/2019 prevede la vendita del bene immobile più oltre descritto mediante asta competitiva con modalità telematica asincrona,

**AVVISA**

che il giorno **16 ottobre 2019** alle ore **12,00 (dodici)** si procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei diritti immobiliari più oltre descritti, ed

**INVITA**

i soggetti interessati a presentare offerte irrevocabili di acquisto alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive del Tribunale di Ancona" (in seguito "Regolamento") qui all. sub **1**, e di quelle indicate ai paragrafi successivi. 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. Il bene immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova e la vendita non è soggetta alle norme sulla 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, edilizi / 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La Curatela non risponde, altresì, di eventuali oneri o costi nei confronti di enti locali legati alla costruzione e/o all'urbanizzazione delle aree.

Saranno a carico della parte aggiudicataria i costi per allineamenti e regolarizzazioni tecnico/catastali e urbanistico/edilizie.

#### **1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI / DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA, E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"**

Di seguito si riepiloga il lotto unico posto in vendita. Per una completa descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima del tecnico incaricato dalla procedura a disposizione presso il Curatore.

I partecipanti alla vendita non potranno in alcun caso opporre mancata conoscenza su circostanze, di fatto e/o diritto, influenti sulla vendita, comprese quelle afferenti le autorizzazioni amministrative riportate negli elaborati peritali.

Saranno a carico della parte aggiudicataria i costi per allineamenti e regolarizzazioni tecnico/catastali e urbanistico/edilizie. Pertanto i soggetti offerenti, partecipando alla vendita, non potranno mai opporre mancata conoscenza su circostanza, di fatto e/o diritto, richiamate anche negli elaborati peritali.

#### **LOTTO A (unico lotto posto in vendita)**

Il lotto è composto da:

Diritti di piena proprietà (1/1) di area edificabile sita in Fabriano (AN) Via Don Giovanni Minzoni snc oltre la residua cubatura della lottizzazione "Il Terrazzo" (Centro Residenziale in cui è ubicata l'area edificabile), non ancora utilizzata, ed ad un posto auto scoperto; lotto così meglio identificato al Catasto del Comune di Fabriano:

- foglio 97, particella 1700, Catasto Terreni del Comune di Fabriano, Seminativo. Classe 2, mq. 830;
- foglio 97, particella 1623, Catasto Terreni del Comune di Fabriano, Seminativo, classe 2, mq. 79;
- foglio 97, mappale 1706, Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano, area urbana di mq. 14;
- posto auto, foglio 97, mappale 1702, sub. 5.

**Prezzo base:** € 70.000,00 (euro settantamila/00).

**Offerta minima:** € 52.500,00 (euro cinquantaduemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).**

Si precisa che né nella presentazione delle offerte, né nei rilanci in caso di gara, è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il bene immobile è libero.

## **2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA**

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel Regolamento, oltre che alle seguenti specifiche condizioni.

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le **offerte irrevocabili di acquisto**, a pena di inammissibilità, esclusivamente in via telematica, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), con le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento, **entro le ore 12,00 (dodici) del giorno 15 ottobre 2019** (antecedente a quello della udienza fissata per la vendita).

### ***2.a. Condizioni di ammissibilità formale***

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel Regolamento ed al superiore capitolo 1. L'offerente deve specificare se agisce in nome e per conto proprio oppure per altra società del proprio Gruppo; non sono consentite manifestazioni di interesse di intermediari o presentate per terzi (diversi da appartenenti al Gruppo di imprese).

La presentazione di offerta da parte di più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI) deve contenere, a pena di inammissibilità, dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

La partecipazione alla vendita può avvenire anche per conto di terzi con procura generale e per soggetto da nominare. In tale secondo caso la delega può essere rilasciata solo ad avvocato. E', altresì, prevista la possibilità di acquisto in comproprietà.

All'offerta dovrà essere allegata contabile di bonifico della cauzione come specificato al paragrafo successivo.

Per maggiori dettagli si rinvia al regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari.

### ***2.b. Versamento anticipato della cauzione***

L'offerente dovrà versare anticipatamente ed a pena di inammissibilità dell'offerta, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento "Tribunale di Ancona Costruendo Immobiliare S.r.l. n. 46/2016" e recante codice IBAN IT35E0521602602000007802220

specificando nella causale del bonifico "Trib. Ancona R.F. n. 46/2016, Vendita lotto unico "A" - cauzione".

Si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente quello fissato per la vendita telematica.

La contabile del bonifico dovrà essere allegata all'offerta.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le offerte verranno aperte dal Curatore nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e con il codice di partecipazione.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in favore di esso.

Nel caso di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, ciò anche in presenza di due o più offerte di identico importo.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, con inizio subito dopo la deliberazione sulle offerte, quindi inizierà il giorno 16/10/2019 alle ore 12,00 (dodici) e terminerà il giorno 22/10/2019 (dodici) alle ore 12,00.

Qualora pervengano offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti con esclusione del sabato e dei giorni festivi, il Curatore procederà all'aggiudicazione, redigendo apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del Comitato dei Creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso Comitato dei Creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi. Degli esiti delle procedura di vendita il Curatore informerà il giudice delegato ed il Comitato dei Creditori ai sensi dell'art. 107 comma 5 della legge fallimentare.

E' prevista la facoltà del Curatore, ex art. 107 c. 4 L.F., di sospendere la vendita ove, entro g. 10 (dieci) dall'aggiudicazione, pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

### **2.c. Visite**

Per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il Curatore, Dott. Andrea Duca, al numero 071/204442, e-mail [andrea.duca@gentilistudio.it](mailto:andrea.duca@gentilistudio.it).

### **2.d. Termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione**

Il termine per il saldo prezzo e dei diritti d'asta pari ad € 240 + IVA, è di **gg. 30 (trenta)** dall'aggiudicazione. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura "Tribunale di Ancona Costruendo Immobiliare S.r.l. n. 46/2016" e recante codice IBAN IT35E0521602602000007802220 specificando nella causale del bonifico "Trib. Ancona Fall. 46/2016 vendita Lotto unico "A", saldo prezzo e diritti d'asta".

**Il saldo del prezzo ed il pagamento dei diritti d'asta devono essere effettuati entro il suddetto termine che deve intendersi perentorio.** In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo del prezzo e dei diritti d'asta, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà trattenuta la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c. e l'aggiudicazione avrà luogo nei confronti del secondo maggiore offerente, il quale dovrà provvedere al saldo del prezzo e dei diritti d'asta come sopra, nel termine di gg. 15 (quindici) dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione nei suoi confronti.

Si ribadisce che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene immobile si trova, come visto e piaciuto, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è effettuata a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura e/o difformità catastali non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo: La vendita, pertanto, non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità. In ogni caso la Curatela non garantisce l'adempimento degli obblighi scaturenti in capo al fallito per effetto di convenzioni edilizie/urbanistiche di cui il fallito è stato parte e nei cui obblighi è subentrato, così come non risponde di eventuali oneri o costi nei confronti di enti locali legati alla costruzione e/o all'urbanizzazione delle aree.

Sono a carico della parte aggiudicataria i costi per allineamenti e regolarizzazioni tecnico/catastali e urbanistico/edilizie.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le imposte / tasse, onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento (a titolo esemplificato e non esaustivo gli onorari e le altre spese notarili), anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108 comma 2 della legge fallimentare, ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

### **3. TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ**

L'atto pubblico di trasferimento sarà stipulato a rogito del Notaio Dott. Massimo Pagliarecci, e nel suo Studio sito in Fabriano viale Giambattista Zobicco n.5, non appena questi avrà acquisito la

documentazione necessaria e ad avvenuto saldo del prezzo di vendita e dei diritti. **L'atto pubblico di trasferimento sarà stipulato entro giorni 20 (venti) dal saldo del prezzo e dei diritti d'asta.**

La mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula dell'atto pubblico, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, che avrà luogo nei confronti del successivo maggiore offerente e l'incameramento della cauzione da parte della Curatela Fallimentare, che fisserà una nuova data per la stipula dell'atto pubblico (in ogni caso ad avvenuto pagamento del prezzo di compravendita da parte del secondo maggior offerente e rispettati tutti gli altri incombeni previsti nel suddetto bando di vendita a carico dell'aggiudicatario).

#### **4. PUBBLICITÀ**

Il presente avviso, omesso il nominativo dei soci illimitatamente responsabili falliti e di eventuali terzi, sarà pubblicato:

- sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.tribunale.ancona.it](http://www.tribunale.ancona.it) unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale;
- sul portale dei fallimenti del Tribunale di Ancona;
- sul sito IlCaso.it.

#### **5. VARIE**

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il Curatore Dott. Andrea Duca, con studio in Ancona via Marsala n. 17, tel. 071/204442, e-mail [andrea.duca@gentilistudio.it](mailto:andrea.duca@gentilistudio.it).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno "Sportello Informativo e di assistenza completa per la partecipazione alle vendite telematiche" contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- Numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- Telefono: 0586/20141
- E-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

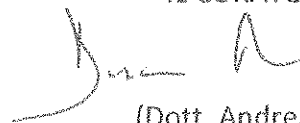
I soggetti interessati a presentare un'offerta di acquisto potranno, altresì, usufruire di assistenza tecnica direttamente allo sportello informativo di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. presente presso il Tribunale di Ancona ed aperto dalle ore 9,00 alle ore 12,30.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura ed accettazione integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Ancona, il 06/08/2019

IL CURATORE



(Dott. Andrea Duca)

All.: c.s.