

# TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

Sezione Fallimentare

Fallimento R.F. 59/2011

## REGOLAMENTO DI VENDITA

Il Curatore del Fallimento R.F.59/2011 (la Procedura) comunica che, nel quadro delle iniziative finalizzate al realizzo delle attività e facendo seguito alla precedenti gare tenutesi in data 24/02/2015, 22/06/2016, 28/11/2016, 10/04/2017 e 10/05/2017, intende procedere alla vendita in unico lotto del bene immobile di proprietà del fallimento ubicato in uno stabile a destinazione residenziale-artigianale sito nel Comune di Montecarotto (AN), Via Raffaello Sanzio n. 05, quest'ultimo costituito da un piano seminterrato e tre piani fuori terra oltre ad area di pertinenza scoperta che lo circonda per tutti i lati. Il bene in vendita è, nello specifico, n. 1 unità immobiliare con destinazione laboratorio oltre a corte scoperta. E' intenzione del Curatore, qualora il bene rimanga invenduto a seguito dell'indicando tentativo di vendita, fissare sin da ora un ulteriore successivo tentativo di vendita, eventuale e da tenersi in un lasso di tempo ravvicinato, con prezzo nuovamente ridotto. Si riporta di seguito il lotto in vendita con prezzo base d'asta già decurtato per circa il 18% rispetto al precedente bando di gara 10/05/2017, per il primo tentativo di vendita, e prezzo base d'asta decurtato di un ulteriore 23% circa per il successivo eventuale secondo tentativo di vendita:

### **- Laboratorio - LOTTO N. 1**

Unità immobiliare a pianta sostanzialmente rettangolare; è composta da un locale principale oltre un piccolo ufficio e servizio igienico, il tutto al piano primo sottostrada (seminterrato) con superficie commerciale di mq. 140,00 ed altezza utile interna pari a ml. 3,50. L'area esterna presenta una superficie di mq. 273,00, di cui circa 145,00 asfaltati adibiti a parcheggio ed i restanti mq. 128,00 circa destinati a verde.

- Il laboratorio è censito al Catasto Fabbricati al foglio 17, particella 432, subalterno 9, categoria C/3 classe unica, consistenza mq. 122, rendita € 345,54;
- L'area scoperta è censita al Catasto Fabbricati al foglio 17, particella 432, subalterno 14, area urbana (cat. F1) di mq. 273, senza rendita.

Presenti lievi difformità catastali-urbanistiche, come rilevate nella perizia di stima del Geom. Zuccaro 24/04/2014, a cui si rimanda.

**Prezzo base di vendita I° tentativo: € 19.000,00;**

**Prezzo base di vendita II° eventuale tentativo (ulteriore riduzione): € 14.500,00.**

Gli immobili sono strumentali per natura; il Fallimento venditore si riserva il diritto di esercitare l'opzione per l'imponibilità ai fini dell'imposta sul valore aggiunto come consentito dalla normativa vigente.

I beni di cui sopra sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima del Geom. Gianluca Zuccaro del 24/04/2014 reperibile presso il curatore dott. Massimo Boria (e-mail: [boriamassimo@virgilio.it](mailto:boriamassimo@virgilio.it)).

L'espletamento della procedura competitiva avverrà con l'esame delle offerte segrete di acquisto per il lotto in vendita. In presenza di una sola offerta segreta valida si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico

offerente. Nel caso di più offerte valide si darà luogo all'aggiudicazione mediante l'esame di offerte palesi in aumento rispetto al prezzo più elevato tra i soli offerenti. Nell'eventuale gara l'offerta in aumento dovrà essere almeno pari al 3% del prezzo base. In ogni caso, 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. Nel caso in cui al termine delle operazioni di cui sopra il lotto risultasse invenduto, si procederà a successivo tentativo di vendita, con il medesimo svolgimento appena illustrato, nella data riportata nel prosieguo, al prezzo base decurtato (di circa il 23%).

1) Le offerte segrete di acquisto per il primo tentativo di vendita 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 08/05/2018 ore 10:00: termine perentorio**. L'apertura dei plichi contenenti le offerte si terrà presso il suddetto Studio commerciale alle **ore 10:30 del medesimo giorno 08/05/2018**. In caso di più offerte valide 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. Resta inteso che il recapito del plico presso lo studio del Curatore resta ad esclusivo rischio del mittente;
- sul plico sarà apposta l'indicazione del mittente, con precisazione del domicilio, e la dicitura **“Fallimento N. 59/2011 Tribunale di Ancona - vendita 08/05/2018”**;
- 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, la PEC se posseduta;
  - 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;
  - la cauzione, che dovrà essere necessariamente costituita mediante assegni circolari non trasferibili intestati “Fallimento N. 59/2011 Tribunale di Ancona”;
  - il deposito per spese, che dovrà essere necessariamente costituito mediante assegni circolari non trasferibili intestati “Fallimento N. 59/2011 Tribunale di Ancona”;

- 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 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 25/06/2018 ore 10:00: termine perentorio**. L'apertura dei plichi contenenti le offerte si terrà presso il suddetto Studio commerciale alle **ore 10:30 del medesimo giorno 25/06/2018**, sempreché nel precedente tentativo di vendita non vengano aggiudicati tutti i beni. Le operazioni di vendita rispecchieranno in tutto e per tutto quelle di cui al primo tentativo di vendita (art. 1). 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. 59/2011 Tribunale di Ancona - vendita 25/06/2018”**.

2) La cauzione da costituire in favore del “Fallimento N. 59/2011 Tribunale di Ancona” sarà di importo pari al 10% del prezzo base e dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta, previo 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.

2 bis) Il deposito per spese da costituire in favore del “Fallimento N. 59/2011 Tribunale di Ancona” sarà di importo pari al 5% del prezzo base, salvo integrazioni, e dovrà essere costituito mediante allegazione all'offerta, previa inserimento nel relativo plico, di uno o più' assegni circolari non trasferibili.

L'importo depositato verrà restituito ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni di gara.

Il deposito spese costituito dal soggetto aggiudicatario definitivo verrà imputato 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.

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

4) Della gara verrà redatto apposito verbale. 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 modalità 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.

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, 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, 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 piu' 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) I beni non conformi urbanisticamente e/o catastalmente saranno sanati o ripristinati dalla Curatela, nei limiti degli importi quantificati dai Periti nella relazione di stima, entro la data di stipula dell'atto di trasferimento presso il notaio, se del caso con utilizzo del fondo spese di cui al precedente punto 2bis). Ove non fosse possibile procedere alla sanatoria o ripristino come previsto nella relazione di stima, il Curatore si riserva di retrocedere il fondo spese e la cauzione senza che il promissario acquirente possa avanzare alcun diritto nei confronti del Fallimento.

10) 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: [boria.massimo@virgilio.it](mailto:boria.massimo@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 dell'immobile redatta dal Geom. Gianluca Zuccaro del 24/04/2014, comprensiva di documentazione catastale, planimetrica e fotografica.

11) 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, possibili richieste di usucapione, 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 le certificazioni 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 e delle parti comuni condominiali, oltre al regolamento condominiale che esonera la parte venditrice dal pagamento degli oneri condominiali pregressi fino alla data della vendita.

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.

- 12) 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), nonché su manifesti affissi nel comune ove insistono i beni ed in quelli limitrofi almeno 30 giorni prima del termine per il deposito delle offerte (relativamente al primo tentativo di vendita).
- 13) 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, 08/02/2018

Il Curatore Fallimento R.F. 59/2011 – Tribunale di Ancona

Dr Massimo Boria