

**TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA**  
**Sezione Fallimentare**  
**Fallimento R.F. 142/2013**  
**REGOLAMENTO DI VENDITA**

Il Curatore del Fallimento R.F.142/2013 (la Procedura) comunica che, nel quadro delle iniziative finalizzate al realizzo delle attività e facendo seguito alle gare già tenutesi rispettivamente in data 20/03/2015, 07/10/2015, 16/02/2016, 20/06/2016, 10/04/2017, 27/07/2017, 07/09/2017 e 17/11/2017, intende procedere alla vendita dei residui beni immobili di proprietà del fallimento, in **data 04/04/2018** con prezzo base d'asta quello di cui al precedente tentativo di vendita ridotto del 15%; in caso di mancata aggiudicazione **in data 08/06/2018** con prezzo base d'asta ulteriormente ridotto del 15%; in caso di mancata aggiudicazione **in data 10/07/2018** con prezzo base d'asta nuovamente ridotto del 15%; in caso di mancata aggiudicazione **in data 14/09/2018** con prezzo base d'asta ancora ridotto del 15%.

Tali immobili sono ubicati nella periferia del Comune di Fabriano in via Santa Croce e consistono in lastrici solari ed un lotto edificabile. Similmente alla perizia redatta dal Geom. Gian Maria Vinciarelli gli stessi sono stati suddivisi in gruppi, di cui tuttavia solo due in vendita (gruppi num. 1 e 4), per un totale attualmente residuo di n. 2 lotti.

Il gruppo 1 è ubicato all'interno dell'area già edificata in via Santa Croce, ove sorgono tre palazzine ("Palazzina A" - n. civico 40, "Palazzina A' " - numero civico 38 - e "Palazzina B " - numero civico 34) ed un lastrico solare, mentre il gruppo 4 è un'area edificabile all'interno della Lottizzazione denominata "Santa Croce Seconda", prossima ai lotti edificati.

Si riportano di seguito i diversi lotti in vendita con prezzi base d'asta:

**GRUPPO – 1 (GARAGE GREZZO, LASTRICO ED AREA EDIFICABILE; omissis)**

Trattasi di garage allo stato grezzo e lastrico solare edificati in funzione di una palazzina (denominata " B' " e sprovvista di numero civico) mai completata, il tutto situato accanto alle palazzine "A" - n. civico 40, e "A'" - numero civico 38, già edificate dalla società fallita.

Trattasi di immobili che, trovandosi attualmente allo stato grezzo, necessitano di una autorizzazione edilizia, S.C.I.A., per il completamento delle opere, del collaudo statico, della variazione catastale e dell'agibilità.

Inoltre, data la conformazione del lotto e degli edifici già realizzati sul posto, nonché la predisposizione della struttura in cemento armato dei garage interrati e delle distanze dai confini e dagli edifici stessi, l'edificazione del lotto è fortemente vincolata.

Inoltre, come indicato nella stima, il lotto, parzialmente edificato, ha ora una capacità edificatoria limitata pari a circa 530 mq di area coperta; la ridotta estensione comporta anche la necessità di monetizzare al Comune gli standard urbanistici con un costo di € 183.000 circa. Per tali motivi, la valutazione del lotto in questione è la seguente:

**- LOTTO n. 1A, consistente in 1.523 mq, costituito come segue:**

- Unità immobiliare censita al catasto fabbricati fog. 98 mapp. 1025 sub. 79, costituita da un lastrico solare, sovrastante un garage della palazzina “ B ”, che si presenta con pavimentazione in rasato di cemento e delimitato a sud da un muretto con sovrastante ringhiera metallica;
- Unità immobiliare censita al catasto fabbricati fog. 98 mapp. 1025 sub. 117, consistente in un'area urbana pavimentata;
- Unità immobiliare censita al catasto fabbricati fog. 98 mapp. 1025 sub. 116, costituita da un terreno edificabile con garage interrati e sovrastante lastrico.

<b>Prezzo base vendita 04/04/2018:</b>	<b>€ 48.226,87;</b>
<b>Prezzo base eventuale vendita 08/06/2018:</b>	<b>€ 40.992,84;</b>
<b>Prezzo base eventuale vendita 10/07/2018 :</b>	<b>€ 34.843,91;</b>
<b>Prezzo base eventuale vendita 14/09/2018 :</b>	<b>€ 29.617,32.</b>

#### **GRUPPO – 2 (SPAZIO ADIBITO A VERDE PUBBLICO)**

Beni non in vendita in quanto da ritenersi non di proprietà del fallimento.

#### **GRUPPO – 3 (PORZIONE DI STRADA IN VIA SANTA CROCE)**

Beni non in vendita in quanto da ritenersi non di proprietà del fallimento.

#### **GRUPPO – 4 (LOTTO EDIFICABILE IN VIA SANTA CROCE)**

- **LOTTO n. 2 composto da Fog. 98, Par. 940-984-989-992-1004**, lotto edificabile di consistenza 3.045 mq che ricade all'interno di un'ulteriore lottizzazione denominata “Santa Croce Seconda”, le cui opere di urbanizzazione non sono terminate. L'area di proprietà della fallimento è attualmente un terreno incolto che confina a sud-ovest con la strada di lottizzazione, a nord-est con terreni incolti, mentre a nord-ovest e sud-est con gli spazi destinati a verde della lottizzazione. Il lotto fa parte del Consorzio Santa Croce Seconda con millesimi di proprietà pari a 81,80; il consorzio è coperto da una polizza fidejussoria e la quota da versare annualmente a carico del succitato lotto, in base ai millesimi, è di € 927,13. In considerazione del fatto che le opere di urbanizzazione non sono ancora terminate, l'importo totale rimanente, comprensivo delle spese tecniche, è pari ad € 804.472,53 e la quota in base ai millesimi spettante al lotto in oggetto è pari ad € 68.805,85. In considerazione del fatto che l'acquirente del lotto in oggetto si deve accollare € 68.805,85 per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione oltre € 927,13 annui per la polizza fidejussoria:

<b>Prezzo base vendita 04/04/2018:</b>	<b>€ 70.371,50;</b>
<b>Prezzo base eventuale vendita 08/06/2018:</b>	<b>€ 59.815,77;</b>
<b>Prezzo base eventuale vendita 10/07/2018 :</b>	<b>€ 50.843,40;</b>
<b>Prezzo base eventuale vendita 14/09/2018 :</b>	<b>€ 43.216,89.</b>

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 nelle perizie di stima del Geom. Gian Maria Vinciarelli, acquisibile via mail presso il Curatore (e-mail: [boriamassimo@virgilio.it](mailto:boriamassimo@virgilio.it)) o tramite [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

1) Le offerte segrete di acquisto 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 **11:30 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. 142/2013 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 caparra confirmatoria, che dovrà essere necessariamente costituita mediante assegni circolari non trasferibili intestati “Fallimento N. 142/2013 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 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 11:30 del medesimo giorno 08/06/2018**, sempreché nel precedente tentativo di vendita di cui all'art. 1 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. 142/2013 Tribunale di Ancona – vendita 08/06/2018”**, oltre all'indicazione del lotto cui si riferisce l'offerta.

1ter) Le offerte segrete di acquisto per il terzo 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 10/07/2018 ore 09:30, termine perentorio**. L'apertura dei plichi contenenti le offerte si terrà presso il suddetto Studio commerciale alle **ore 11:30 del medesimo giorno 10/07/2018**, sempreché nel precedente tentativo di vendita di cui all'art. 1bis non vengano aggiudicati tutti i beni. Le offerte devono essere redatte, a pena di esclusione, con le medesime modalità di cui all'art. 1, con la sola differenza della dicitura del plico, che sarà la seguente: **“Fallimento N. 142/2013 Tribunale di Ancona – vendita 10/07/2018”**, oltre all'indicazione del lotto cui si riferisce l'offerta.

1quater) Le offerte segrete di acquisto per il quarto 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 14/09/2018 ore 09:30, termine perentorio**. L'apertura dei plichi contenenti le offerte si terrà presso il suddetto Studio commerciale alle **ore 11:30 del medesimo giorno 14/09/2018**, sempreché nel precedente tentativo di vendita di cui all'art. 1ter non vengano aggiudicati tutti i beni. Le offerte devono essere redatte, a pena di esclusione, con le medesime modalità di cui all'art. 1, con la sola differenza della dicitura del plico, che sarà la seguente: **“Fallimento N. 142/2013 Tribunale di Ancona – vendita 14/09/2018”**, oltre all'indicazione del lotto cui si riferisce l'offerta.

2) La caparra confirmatoria da costituire in favore del fallimento n. 142/2013 sarà di importo pari al 15% del prezzo base per ciascun 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 caparre confirmatorie verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni di gara.

La caparra confirmatoria 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 i Comitati 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 caparra confirmatoria, 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. Gian Maria Vinciarelli, 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, 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.

- 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** almeno 30 giorni prima del termine per il deposito delle offerte per il primo tentativo di vendita.
  
- 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