

Tribunale di Ancona
Liquidazione proc. Volontaria Giurisdizione n. 147/2019
Presidente del Tribunale di Ancona: Dott. Ssa Francesca Ercolini
Liquidatore: Dott.ssa Valeria Candelori

AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, in qualità di soggetto specializzato ai sensi degli artt.14 novies, 2 comma della L. 3/2012 e 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa,

premesse che

- Con D.D. del Servizio Affari istituzionali e integrità Regione Marche n. 129 del 12/10/2018 la xxxxxxxxxxxx, con sede a xxxxxxxx ed iscritta in data 01/09/2010 al n. xxxx del Registro regionale delle Persone Giuridiche istituito presso la xxxxx con D.G.R. n. 723/2001, è stata dichiarata estinta;
- la procedura di liquidazione della xxxxxx è stata iscritta al n. 147/2019 V.G. con provvedimento del Tribunale di Ancona – Seconda Sezione Civile n. 147 del 29 gennaio 2019 ai sensi del R.D. n. 318 del 30/03/1942 “Disposizioni per l’attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie”;
- in esecuzione della liquidazione generale dei beni disposta ex art. 14 del R.D. n. 318 del 30/03/1942 è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell’ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un’asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa

AVVISA

che il giorno 10/04/2024 alle ore 12.00 procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel “Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive” (in seguito “Regolamento”), 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. La vendita forzata 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.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO UNICO

Diritto della piena proprietà di:

- **Compendio immobiliare** (palazzo storico), sede per molti anni di un asilo infantile sito nel comune di Monte San Vito (AN)
- **Beni mobili** situati all'interno del palazzo, comprensivi di arredi, attrezzature e materiale vario per attività ludiche e per la somministrazione dei pasti ai bambini.

Compendio Immobiliare:

immobile consistente in una porzione di edificio storico (xxxxx - xxxxxx) costruito a schiera a cavallo tra il XVIII e XIX secolo e situato al centro del paese, lungo una delle vie principali che delimitano il vecchio nucleo medievale di cui l'immobile fa parte. Il palazzo si sviluppa per tre piani fuori terra su Via Gramsci e due piani fuori terra rispetto al retrostante Vicolo Fabbretti al cui livello è presente un cortile interno chiuso da un corpo di fabbrica verso il vicolo; le condizioni generali dell'immobile sono tipiche di un edificio sul quale non si interviene più da qualche tempo, le finiture interne sono in discrete condizioni, mentre gli oscuranti in legno presentano un maggior stato di degrado. La superficie lorda delle varie porzioni di immobile oggetto della vendita è di circa 537 mq.

Il compendio risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte San Vito:

- Foglio 10, particella 274, sub. 3 graffata con la particella 275 (cortile), categoria B/1, classe 1, consistenza 2406 metri cubi, superficie catastale 206 mq, Rendita 844,96 euro.

Confini non presenti in perizia.

Disponibilità del bene:

Il bene risulta libero.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile è situato nel centro storico del paese, in zona A1, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico.

Sulla planimetria catastale, sono presenti delle difformità rispetto allo stato reale dei luoghi: la stessa presenta alcune incongruenze per quanto riguarda la distribuzione dei vari ambienti, soprattutto per quelli che si affacciano sul cortile interno (nell'area indicata in planimetria catastale come "tettoia coperta", che si sviluppa a ridosso di vicolo Fabbretti) e sui locali all'ultimo piano (locali della scuola materna e locali utilizzati come abitazione).

Saranno necessari anche lavori di adeguamento delle finiture sia interne che esterne ed impiantistiche, oltre eventuali opere di consolidamento per un adeguamento urbanistico dell'immobile: sulla porzione identificata come scuola materna allo stato attuale risultano lievi incongruenze tra quanto realizzato e quanto riportato nelle tavole di progetto (al piano terra rispetto a vicolo Fabbretti per lo spostamento di un piccolo divisorio e per l'accorpamento di due piccole finestre in una di maggiori dimensioni, al piano ammezzato su via Gramsci per la realizzazione di un piccolo tratto di parete in cartongesso, al piano superiore dove non è indicata una porta, probabilmente per un errore grafico). La documentazione in possesso poi non riporta lavori effettuati sulla porzione che veniva utilizzata come abitazione (questa porzione, di superficie lorda pari a circa 80 mq, è parte della stessa particella catastale dell'immobile, in quanto non ha una sua identificazione catastale autonoma), cioè sulle planimetrie agli atti non sono riportati interventi su questi locali. Rispetto alla planimetria catastale questi locali sarebbero difformi in quanto sono presenti alcuni divisori interni, è stata aperta una porta e spostata un'altra porta. Si ritengono le difformità riscontrate sanabili, eventualmente coinvolgendo il Genio Civile per le porte aperte o spostate sui muri portanti. Si fa presente che nel valore inserito in perizia sono state già decurtate le spese stimate per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile.

Si segnala che non è presente alcuna documentazione riguardante l'agibilità e la conformità degli impianti oltre che dell'APE.

Inoltre si fa presente che l'immobile necessita di interventi per la messa in sicurezza della facciata esterna per i quali è stata emessa ordinanza da parte del Comune di Monte San Vito in data 22.09.2022.

L'immobile non riveste interesse culturale e, pertanto, non rientra tra i beni di cui all'articolo 10 c.1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i come da delibera n. 48 della Commissione del Segretariato Regionale del Ministero della cultura per le Marche.

I provvedimenti autorizzativi reperiti sono i seguenti:

- Concessione del 21/06/85, pratica n. 27/85, prot. n. 1212,
- Autorizzazione Edilizia del 24/07/1990, pratica n. 90/457
- Richiesta di autorizzazione edilizia del 14/07/1992 protocollo n. 3512 del 15/07/92 pratica n. 181/92
- Autorizzazione edilizia del 23/12/93, pratica n. 240/93
- Autorizzazione Edilizia n. 39 del 24/05/95 pratica n. 47/1995
- DIA prot. n. 3141 del 17/03/2008.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata ed alle note relative all'immobile oggetto di vendita, integrate alla perizia dallo stesso stimatore.

Complesso mobiliare:

- *Cucina* (con vari componenti professionali in acciaio quali piano cottura, cappa, lavandini, frigorifero, piano lavoro, pensili, ecc. e attrezzatura da cucina varia, più altri accessori);
- *Segreteria* (con tavoli, sedie, credenze, attrezzatura elettronica, ecc.);
- *Aule didattiche e per attività comuni* (con panche, sedie, tavoli, lavagne, scaffalature, armadietti, brandine, ecc.)
- *Salone giochi, dormitorio, stanza insegnanti, sala da pranzo* (con tavoli, lettini, armadi, seggioloni, ecc.)
- *Ingresso, corridoio, bagni, spogliatoi* (con appendiabiti, contenitori, cassettiere, mensole, specchi, armadi, ecc.)
- *Magazzino, lavanderia, centrale termica* (con tavoli di varie tipologie, sedie, scaffalature, armadi, attrezzatura elettronica, alcuni elettrodomestici, caldaia, ecc.)
- *Corte esterna* (con vari giochi in plastica per bambini, vasi da giardino, tavoli, ecc.)

I beni sin qui descritti risultano più dettagliatamente elencati nella perizia in atti a firma del tecnico Geom. Alfredo Frati in data 11/11/2019, alla quale si rimanda.

Prezzo base: € 163.770,00

Offerta minima: € 120.000,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale:

Regime naturale di esenzione – Opzione per imponibilità con reverse charge solo se richiesta dalla parte acquirente

Visite: per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, telefono 0586 20141, e-mail visite@astegiudiziarie.it.

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

Le offerte saranno soggette alle seguenti condizioni, termini e modalità.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 09/04/2024 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc ovvero tramite terzo soggetto munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

In caso di vendita di più lotti si procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione procedendo secondo l'ordine crescente dei lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **sogetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **sogetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **sogetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **sogetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 15 T 01030 13900 000063311635; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N. 147/2019 lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 10/04/2024 al 17/04/2024, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate 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, il soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, 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.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e del compenso della società incaricata è di massimo 90 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 15 T 01030 13900 000063311635 specificando nella causale del bonifico **"VG N. 147/2019 lotto unico, saldo prezzo, spese di trasferimento e compenso"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

Le somme dovute a titolo di **saldo prezzo di aggiudicazione, spese per gli oneri fiscali** connessi al trasferimento della proprietà e quelle relative al compenso dovuto alla Società, verranno comunicate

all'aggiudicatario da Aste Giudiziarie Inlinea SpA e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea Spa non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che avvenuta l'aggiudicazione, per poter procedere alla vendita, il liquidatore dovrà richiedere l'autorizzazione del Presidente del Tribunale ed informare degli esiti delle procedure il debitore ed i creditori. Inoltre, in ogni caso, quando ricorrono gravi e giustificati motivi, il giudice può sospendere con decreto motivato gli atti di esecuzione della liquidazione.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché di ogni altro vincolo, ivi compresa la trascrizione del decreto di cui all'articolo 14-quinquies, comma 1 della legge 3/2012.

e. Trasferimento di proprietà

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio individuato dal liquidatore. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, omissis il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 20141 e-mail vendite@astegiudiziarie.it.

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:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

Livorno, 29/01/2024



Aste Giudiziarie Inlinea Spa

