

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani  
Curatore: Dott.ssa Caterina Del Gobbo

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

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 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**

- il Tribunale di Ancona con sentenza del 3-9/12/2021 ha dichiarato il fallimento N. 50/2021;
- in esecuzione del programma di liquidazione 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 **25/06/2025 alle ore 11.00** procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni generali di partecipazione pubblicate sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ed a 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, con esclusione di qualsiasi responsabilità della procedura.

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".**

Gli immobili, suddivisi in n. 3 lotti, si trovano nel Comune di Ancona, Strada del Castellano n. 20. Ciascun lotto è composto da un appartamento (1/1), dalla quota di 1/5 del garage comune (sub. 2) e dalla quota di 1/5 dell'atrio e della corte comune, individuate al sub. 1 come bene comune non censibile.

Gli appartamenti sono inseriti in un fabbricato composto da più unità immobiliari distribuito su tre livelli più piano interrato. Il fabbricato è circondato da una corte esterna comune ai subalterni 3-4-5-6-7, in parte pavimentata e in parte piantumata (individuata come sub. 1, bene non censibile), a cui si accede tramite n. 2 passi carrabili; il complesso è costituito nel suo insieme da n. 5 appartamenti (sub. 3-4-5-6-7), che si sviluppano ai piani terra, primo e secondo, e da un garage comune (sub. 2) posto al

piano primo sotto strada. L'atrio al piano terra, la scala di collegamento con il piano primo sotto strada e la terrazza al piano secondo fanno parte dei beni comuni non censibili contraddistinti dal sub. 1, medesimo della corte.

Il fabbricato presenta n. 2 ingressi al piano terra dai quali si accede all'atrio comune, dove si trova un'ampia zona del tipo "openspace" arredata, con angolo cottura e su cui affacciano gli ingressi di quattro appartamenti (sub. 3-5-6-7), mentre l'ingresso del quinto (Sub. 4) risulta all'esterno, immediatamente prima del portoncino a vetri sul prospetto ovest.

Per ogni migliore individuazione e descrizione dei cespiti si rimanda alla perizia di stima allegata, anche per quanto concerne la normativa urbanistica, la regolarità edilizia e le formalità pregiudizievoli gravanti sui singoli beni.

**La identificazione dei lotti e dei beni è fatta in base alla individuazione operata dallo stimatore nella perizia estimativa.**

### **LOTTO TRE - bene n. 7**

#### **IN COMUNE DI ANCONA**

Diritto di piena proprietà sull'appartamento su tre livelli, facente parte del maggior fabbricato con accesso dalla Strada del Castellano n. 20 attraverso la corte esterna comune alle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato, composto da soggiorno, angolo cucina, wc ricavato nel sottoscala privo di finestra al piano terra; tre camere e un bagno al piano primo; mansarda composta da un ampio vano suddiviso in diversi ambienti e un bagno al piano sottotetto.

Completa la consistenza dell'immobile la quota pari a 1/5 della proprietà sul garage al piano seminterrato del fabbricato, oltre quota di pertinenza sui BCNC.

Il compendio risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Ancona:

- **Foglio 64 part. 428 sub. 3**, Z.C. 1, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 7 vani, sup. cat. 165 mq, R.C. euro 813,42, Piano T-1-2 (appartamento proprietà 1/1);
- **Foglio 64 part. 428 sub. 2**, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 170, sup. cat. 188 mq, R.C. euro 1.176,49, Piano S1 (garage proprietà 1/5).
- **Foglio 64 part. 428 sub. 1**, BCNC (atrio, corte esterna)

**Confini:** l'appartamento in oggetto confina con l'appartamento distinto al sub. 4, con l'atrio e la corte comune distinti al sub. 1 sugli altri 3 lati.

**Disponibilità del compendio:** l'immobile risulta occupato dal proprietario e dalla sua famiglia.

#### **Situazione urbanistica e catastale**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 85 del 1982 per "lavori di demolizione di casa colonica e di ricostruzione di edificio a civile abitazione", Successiva Variante alla concessione edilizia n. 85/1982 - prot 108/83 del 13/04/1983.
- collaudo strutturale relativo al deposito del progetto effettuato presso il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Regione Marche - Progetto originario 483/82 del 29/06/1983 e successive varianti del 24/11/1982 e del 05/06/1983;
- risposta del Servizio del 15/11/1983 con Certificazione che il fabbricato risponde alle vigenti norme per l'edilizia in zona sismica;
- variante del 21/02/1986;
- agibilità il 15/04/1986

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2959/98 in data 05/06/1998 per la regolarizzazione della mansarda al piano secondo sottotetto

Difformità sanabili.

**Prezzo base d'asta: euro 154.118,00**

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

**Rilancio minimo di gara: euro 3.000,00**

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sul bene risulta trascritta in data 10/2/2022 la sentenza dichiarativa di fallimento (R.G. 2734 - R.P. 1714).

#### **LOTTO CINQUE - bene n. 9**

#### **IN COMUNE DI ANCONA**

Diritto di piena proprietà sull'appartamento su tre livelli, facente parte del maggior fabbricato con accesso dalla Strada del Castellano n. 20 attraverso la corte esterna comune alle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato, composto da soggiorno, angolo cucina, wc ricavato nel sottoscala privo di finestra al piano terra; tre camere e un bagno al piano primo; mansarda composta da un ampio vano e un bagno al piano sottotetto.

Completa la consistenza dell'immobile la quota pari a 1/5 della proprietà sul garage al piano seminterrato del fabbricato, oltre quota di pertinenza sui BCNC

Il compendio risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona:

- **Foglio 64 part. 428 sub. 5**, Z.C. 1, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 7 vani, sup. cat. 149 mq, R.C. euro 813,42, Piano T-1-2 (proprietà 1/1);
- **Foglio 64 part. 428 sub. 2**, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 170, sup. cat. 188 mq, R.C. euro 1.176,49, Piano S1 (proprietà 1/5).
- **Foglio 64 part. 428 sub. 1**, BCNC (atrio, corte esterna)

**Confini:** l'appartamento in oggetto confina con l'appartamento distinto al sub. 6, con l'atrio e la corte comune distinti al sub. 1 sugli altri 3 lati.

**Disponibilità del compendio:** l'immobile risulta occupato dal proprietario e dalla sua famiglia.

#### **Situazione urbanistica e catastale**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 85 del 1982 per "lavori di demolizione di casa colonica e di ricostruzione di edificio a civile abitazione", Successiva Variante alla concessione edilizia n. 85/1982 - prot 108/83 del 13/04/1983.
- collaudo strutturale relativo al deposito del progetto effettuato presso il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Regione Marche - Progetto originario 483/82 del 29/06/1983 e successive varianti del 24/11/1982 e del 05/06/1983;
- risposta del Servizio del 15/11/1983 con Certificazione che il fabbricato risponde alle vigenti norme per l'edilizia in zona sismica;
- variante del 21/02/1986;
- agibilità il 15/04/1986

Difformità sanabili.

**Prezzo base d'asta: euro 148.804,00**

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

**Rilancio minimo di gara: euro 3.000,00**

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sul bene risulta trascritta in data 10/2/2022 la sentenza dichiarativa di fallimento (R.G. 2734 - R.P. 1714).

Sul bene è iscritta ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Carilo - Cassa di Risparmio di Loreto, importo euro 200.000,00 (R.G. 19927 - R.P. 4479).

\*\*\*\*\*

### **LOTTO SEI - bene n. 10**

#### **IN COMUNE DI ANCONA**

Diritto di piena proprietà sull'appartamento su tre livelli, facente parte del maggior fabbricato con accesso dalla Strada del Castellano n. 20 attraverso la corte esterna comune alle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato, composto da soggiorno, angolo cucina, wc ricavato nel sottoscala privo di finestra al piano terra; tre camere e un bagno al piano primo; mansarda composta da un ampio vano e un bagno al piano sottotetto.

Completa la consistenza dell'immobile la quota pari a 1/5 della proprietà sul garage al piano seminterrato del fabbricato, oltre quota di pertinenza sui BCNC

Il compendio risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona:

- **foglio 64 part. 428 sub. 7**, Z.C. 1, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 7 vani, sup. cat. non indicata, R.C. euro 813,42, Piano T-1-2 (proprietà 1/1);
- **foglio 64 part. 428 sub. 2**, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 170, sup. cat. 188 mq, R.C. euro 1.176,49, Piano S1 (proprietà 1/5).
- **Foglio 64 part. 428 sub. 1, BCNC** (atrio, corte esterna)

**Confini:** l'appartamento in oggetto confina su due lati con l'atrio e sui rimanenti due con la corte comune distinti al sub. 1.

**Disponibilità del compendio:** l'immobile risulta occupato dal proprietario e dalla sua famiglia.

#### **Situazione urbanistica e catastale**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 85 del 1982 per "lavori di demolizione di casa colonica e di ricostruzione di edificio a civile abitazione", Successiva Variante alla concessione edilizia n. 85/1982 - prot 108/83 del 13/04/1983.
- collaudo strutturale relativo al deposito del progetto effettuato presso il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Regione Marche - Progetto originario 483/82 del 29/06/1983 e successive varianti del 24/11/1982 e del 05/06/1983;
- risposta del Servizio del 15/11/1983 con Certificazione che il fabbricato risponde alle vigenti norme per l'edilizia in zona sismica;
- variante del 21/02/1986;
- agibilità il 15/04/1986
- concessione Edilizia in Sanatoria n. 2599/97 in data 11/07/1997 per la regolarizzazione della mansarda al piano secondo sottotetto.

Difformità sanabili.

**Prezzo base d'asta: euro 148.279,00**

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

**Rilancio minimo di gara: euro 3.000,00**

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Su tutti i lotti risulta trascritta in data 10/2/2022 la sentenza dichiarativa di fallimento (R.G. 2734 - R.P. 1714),

\*\*\*\*\*

Per ogni ulteriore informazione sui beni oggetto di vendita, in particolare per quanto concerne la corrispondenza catastale, la **normativa urbanistica e la regolarità edilizia**, nonché per dettagli e

4

informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti, si fa rinvio a quanto compiutamente descritto nella relazione peritale, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati. Eventuali difformità sono regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario.

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<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

**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:** la vendita del compendio è soggetta a imposta di registro.

**Visite:** per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, e-mail [visiteancona@astegiudiziarie.it](mailto:visiteancona@astegiudiziarie.it) fino a dieci giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto.

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nelle condizioni generali di partecipazione, **entro le ore 12:00 del giorno 24/06/2025 (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, sempre munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

### **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 prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- 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 che si genera all'atto dell'iscrizione** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- 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 **soggetto 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 **soggetto 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 **soggetto 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 **soggetto 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 notarile o verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- 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 notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

## **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 S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "RG N. 50-2021 TRIBUNALE DI ANCONA LOTTO ....., versamento cauzione" (specificare il numero del lotto per cui si intende partecipare), 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 sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

## **Aggiudicazione**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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 25/06/2025 al 02/07/2025 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.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

### **Offerte migliorative**

Ai sensi dell'art. 107, comma 4<sup>^</sup>, L.F., il Curatore può sospendere la vendita ove, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione e prima della conclusione della vendita stessa, pervenga alla Pec [f50.2021ancona@pecfallimenti.it](mailto:f50.2021ancona@pecfallimenti.it) formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso il Curatore avrà facoltà di indire una nuova procedura competitiva, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita, alla quale saranno invitati mediante convocazione a mezzo pec, oltre al soggetto che ha formulato l'offerta in aumento ed al primo aggiudicatario, anche tutti i soggetti già offerenti. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

### **Termine 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.**

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"RG N. 50-2021 TRIBUNALE DI ANCONA LOTTO ..... saldo prezzo 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 pari al 2% oltre iva del prezzo di aggiudicazione.

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 S.p.A. 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 S.p.A. 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".

Ai sensi dell'art.108 L.F. 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 ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

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 con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

### **Trasferimento di proprietà**

Il trasferimento della proprietà avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, mediante rogito agli atti del Dottor Antonino Praticò Notaio in Falconara Marittima (AN). 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.

### **3. DISPOSIZIONI GENERALI E INSINDACABILE FACOLTÀ DI INTERROMPERE LA PROCEDURA DI VENDITA**

La pubblicazione del presente bando, la ricezione delle offerte, nonché la successiva comunicazione di aggiudicazione non comportano alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita da parte della procedura.

Il presente bando non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex artt. 94 e ss. del D.Lgs. n. 58 del 24/2/1998.

L'aggiudicazione non comporterà per la procedura alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione. Inoltre, resta salva la possibilità per il Curatore e per il Giudice Delegato di sospendere la gara o di non autorizzare la stipula del contratto di compravendita per i motivi di cui agli artt. 107, comma 4, e 108 L.F.

Ciascun soggetto che si registra e che parteciperà alla procedura competitiva sosterrà i costi derivanti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

### **PUBBLICITÀ**

La pubblicità avverrà a cura del soggetto specializzato mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia;
- inserimento del presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, 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.

### **VARIE**

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

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



- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- e-mail: vendite@astegiudiziarie.it.

**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, 26/03/2025

Aste Giudiziarie Inlinea SpA

