

ORDINANZA DI VENDITA E DI DELEGA

ai sensi dell'art. 107, comma 2, r.d. n. 267/1942 e dell'art. 591 *bis* c. p. c.

ASTE
GIUDIZIARIE® IL GIUDICE DELEGATOASTE
GIUDIZIARIE®

- vista la sentenza di fallimento n. 151/2016, emessa dal Tribunale di Ancona in data 9 dicembre 2016

nei confronti della società "[REDACTED]" (Fallimento n. 139/2016);

- visto il programma di liquidazione del fallimento della società "[REDACTED]", la cui ultima modifica è stata approvata dal giudice delegato in data 23 novembre 2022, con contestuale autorizzazione degli atti ad essa conformi;

- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita, in conformità al programma di liquidazione, a norma dell'art. 107, 2° comma, L.F., delegando ad un professionista una parte delle attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c., fatta eccezione per le attribuzioni che rimangono di competenza del Giudice Delegato e del curatore;

- tenuto conto del primo tentativo di vendita infruttuoso in data 18 aprile 2024 per i lotti n. 33/A, 34/A, 35/A e 36/A;

ORDINA

di procedersi alla vendita senza incanto, a norma degli artt. 570 e seguenti c.p.c., dei seguenti beni immobili, meglio identificati nelle perizie estimative e nella documentazione a cui si fa riferimento in dette perizie, di proprietà in ragione della quota di un mezzo della società fallita, congiuntamente alla restante quota di un mezzo della società comproprietaria "[REDACTED]" anch'essa fallita (Fallimento n. 95/2014 Trib. di Ancona), e quindi congiuntamente per l'intero diritto di proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo:

a) al valore di stima per i seguenti lotti:

LOTTO 37

Quota del 100% della piena proprietà di un'area pianeggiante edificabile ricompresa nel Piano di Edilizia Economica e Popolare PEEP 4 Lottizzazione Helvia Recina, sita in Comune di Porto Recanati, traversa S.P. Regina, a destinazione commerciale/servizi adibita ad edificazione e parcheggi, della superficie complessiva di 4.384 mq, per una cubatura realizzabile di 9.664 mc.

Il predetto bene risulta censito al catasto terreni del Comune di Porto Recanati al Foglio 20, particelle:

497: dalla superficie di 14 mq, r.d. euro 0,08, r.a. euro 0,09;

498: dalla superficie di 4.370 mq, r.d. euro 23,70, r.a. euro 29,34.

LOTTO 38

Quota del 100% della piena proprietà di un'area pianeggiante edificabile ricompresa nel Piano di Edilizia Economica e Popolare PEEP 4 Lottizzazione Helvia Recina, sita in Comune di Porto Recanati, traversa S.P. Regina, a destinazione residenziale, della superficie complessiva di 3.830 mq, per una cubatura realizzabile di 8.000 mc. La lottizzazione includeva anche un'ampia zona a verde pubblico e parcheggi che racchiudeva un'area dove edificare una scuola materna. Il tutto risulta censito al catasto terreni del Comune di Porto Recanati al **foglio 20, particelle:**

499 (residenziale): dalla superficie di 3.830 mq, r.d. euro 20,77, r.a. euro 25,71 (cubatura realizzabile di 8.000 mc.);

500 (scuola materna): dalla superficie di 2.770 mq, r.d. euro 15,02, r.a. euro 18,60 (cubatura realizzabile non stabilita);

501 (parcheggi e verde pubblico): dalla superficie di 18.470 mq, r.d. euro 100,16, r.a. euro 124,01;

298 (parcheggi e verde pubblico): dalla superficie di 10 mq, r.d. euro 0,06, r.a. euro 0,06.

b) con l'applicazione del ribasso del 25% (venticinque per cento) sulla base d'asta dell'ultimo tentativo di vendita per i seguenti lotti:

LOTTO 33/A

Quota del 100% della piena proprietà di lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale, della superficie complessiva di 5.750 mq, per una cubatura realizzabile di 12.100 mc, già ricompreso nel piano di iniziativa privata denominato PL1 "Lottizzazione Helvia Recina", sito in Comune di Porto Recanati (MC), Traversa S.P. Regina.

Il predetto bene risulta censito al catasto terreni del Comune di Porto Recanati al **foglio 20, particelle:**

480: dalla superficie di 174 mq, r.d. euro 0,94, r.a. euro 1,17;

481: dalla superficie di 639 mq, r.d. euro 3,47, r.a. euro 4,29;

482: dalla superficie di 665 mq, r.d. euro 3,61, r.a. euro 4,46;

483: dalla superficie di 722 mq, r.d. euro 3,92, r.a. euro 4,85;

484: dalla superficie di 1.444 mq, r.d. euro 7,83, r.a. euro 9,69;

485: dalla superficie di 726 mq, r.d. euro 3,94, r.a. euro 4,87;

486: dalla superficie di 666 mq, r.d. euro 3,61, r.a. euro 4,47;

487: dalla superficie di 714 mq, r.d. euro 3,87, r.a. euro 4,79.

LOTTO 34/A

Quota del 100% della piena proprietà di lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale, della superficie complessiva di 4.263 mq, per una cubatura realizzabile di 10.400 mc, già ricompreso nel piano di iniziativa privata denominato PL1 "Lottizzazione Helvia Recina", sito in Comune di Porto Recanati (MC), Traversa S.P. Regina.

Il predetto bene risulta censito al catasto terreni del Comune di Porto Recanati al foglio 20, particelle:

490: dalla superficie di 678 mq, r.d. euro 3,68, r.a. euro 4,55;

491: dalla superficie di 362 mq, r.d. euro 1,96, r.a. euro 2,43;

492: dalla superficie di 21 mq, r.d. euro 0,11, r.a. euro 0,14;

493: dalla superficie di 866 mq, r.d. euro 4,70, r.a. euro 5,81;

494: dalla superficie di 649 mq, r.d. euro 3,52, r.a. euro 4,36;

495: dalla superficie di 1.673 mq, r.d. euro 9,07,02, r.a. euro 11,23;

496: dalla superficie di 14 mq, r.d. euro 0,08, r.a. euro 0,09.

LOTTO 35/A

Quota del 100% della piena proprietà di lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale, della superficie complessiva di 2.930 mq per una cubatura realizzabile di 5.220 mc, già ricompreso nel piano di iniziativa privata PL1 "Lottizzazione Helvia Recina", con fabbricato in costruzione, sito in Comune di Porto Recanati (MC), Traversa S.P. Regina.

Il fabbricato è allo stato semifinito (finito all'80%; mancano pavimenti, rivestimenti, radiatori, infissi interni ed esterni e sanitari; è presente l'impianto di ascensore) ed è costituito da due corpi principali, destinati ad appartamenti di media superficie, ed un corpo secondario, allo stato grezzo, che funge da collegamento tra i due corpi principali.

Il predetto bene risulta rappresentato al catasto terreni del Comune di Porto Recanati al foglio 20, particelle:

488: dalla superficie di 2.082 mq, r.d. euro 11,29, r.a. euro 13,98;

489: dalla superficie di 848 mq, r.d. euro 4,60, r.a. euro 5,69.

LOTTO 36/A

Quota del 100% della piena proprietà di lotto di terreno edificabile a destinazione commerciale, della superficie complessiva di 981 mq, per una cubatura realizzabile di 1.920 mc, già ricompreso nel piano di iniziativa privata denominato PL1 "Lottizzazione Helvia Recina", sito in Comune di Porto Recanati (MC), Traversa S.P. Regina.

3. nel caso in cui i beni siano pervenuti per successione ereditaria, ad accertare se risulti in favore del fallito la trascrizione dell'acquisto *mortis causa*, informando in caso contrario il Giudice;

4. ad effettuare il controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, con particolare riferimento alle notizie di cui all'art. 40 della legge n. 47 del 1985 e all'art. 46 del d.P.R. 380/2001, sulla base delle risultanze della relazione di stima presente agli atti del fallimento e, qualora necessario, mediante richiesta all'esperto di note integrative alla perizia;

5. alla determinazione del prezzo di ciascun lotto, sulla base delle indicazioni che saranno fornite dai Curatori Fallimentari, precisando nell'avviso di vendita che in deroga all'art. 571, 2° comma, c.p.c., non saranno ritenute ammissibili offerte portanti importi inferiori al prezzo base, in conformità al programma di liquidazione come da ultimo approvato in data 23 novembre 2022.

6. a formare l'avviso di vendita, secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni di cui alle modalità della vendita telematica asincrona nel prosieguo impartite, inserendovi la puntuale descrizione dei beni redatta sulla base delle perizie estimative redatte nell'ambito di entrambe le procedure fallimentari e sulla base delle indicazioni che riceverà dai Curatori Fallimentari, riguardo ai lotti che gli saranno indicati dai Curatori Fallimentari, dandovi pubblico avviso (come previsto dall'art. 490 c.p.c. e dalla presente ordinanza), seguendo le istruzioni di cui alle modalità della vendita telematica asincrona di seguito impartite;

7. a pubblicare l'avviso relativo al primo esperimento di vendita nel termine di 120 giorni dall'emissione dell'ordinanza di delega, assegnando agli interessati un termine non inferiore a 30 giorni e non superiore a 90 giorni dalla pubblicazione per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni posti in vendita;

8. ad effettuare le attività e gli adempimenti di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., redigendo il verbale delle operazioni di vendita;

9. in caso di infruttuoso esperimento della vendita, a darne notizia ai curatori fallimentari rimettendo ad essi ogni ulteriore decisione;

10. successivamente alla vendita, il Professionista provvederà:

a) a comunicare all'aggiudicatario dell'immobile, entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'ammontare delle spese necessarie per il trasferimento, compreso il 50% del compenso spettante al delegato per la predetta fase. Ai fini della determinazione delle spese, il delegato dovrà tenere conto delle eventuali richieste di agevolazioni fiscali presentate dall'aggiudicatario e da quest'ultimo documentate al delegato nel termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, parametrando la quantificazione delle spese complessive in relazione alle effettive necessità;

b) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

c) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione del provvedimento; se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto; se il

pagamento di parte del prezzo è avvenuto con l'assunzione del debito garantito da ipoteca sul bene, ai sensi dell'art. 508 c.p.c., nella bozza di decreto di trasferimento deve essere menzionata l'assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario; la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami cancellabili esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 108 l.f. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di provvedimenti di ammissione al concordato preventivo, amministrazione controllata, omologa del concordato, sentenze di fallimento) e dovranno esservi allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

- l'attestazione di prestazione energetica, se presente;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;

- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie per il trasferimento, per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

11. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata") e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività;

12. a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, per le cancellazioni e per il pagamento del 50% del proprio compenso relativo alla fase di trasferimento;

13. ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

14. a notificare la presente ordinanza e/o l'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, come disposto dall'art. 107, terzo comma, l. fall.;

15. a procedere senza indugio allo svolgimento di tutte le operazioni delegate rapportandosi diligentemente con il curatore del fallimento.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA E CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

Il Giudice delegato al fallimento dispone che le procedure di vendita verranno espletate sulla base della vendita telematica asincrona e tal fine dispone pertanto che:

A) il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie in linea S.p.a.;

B) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito ASTETELEMATICHE.IT

C) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato il quale dovrà riportare nell'avviso di vendita le indicazioni di seguito riportate.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentate della società (o altro ente) o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale astegiudiziarie.it.

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità, laddove venga trasmessa con i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile non sottoscrivere l'offerta, laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che avrebbe dovuto sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, 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, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015); 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 deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o è sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà altresì contenere

- 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 in conformità con quanto indicato nel programma di liquidazione e in deroga a quanto previsto dal secondo comma dell'art. 571 c.p.c., non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita) nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione;
- i codici IBAN dei conti sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per 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 i versamenti (segnatamente, copia delle contabili di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sui conti dei fallimenti dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta;
- 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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata a mezzo procuratore speciale, ovvero se è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dall'offerente, ovvero dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, con le seguenti modalità:

--- per la quota di 1/2 (un mezzo) della cauzione, pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Fallimento 139/2016" al seguente IBAN:
IT57J0808602602000000084735;

--- per la quota di 1/2 (un mezzo) della cauzione, pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Fallimento 95/2014" al seguente IBAN:
IT69M0623021300000030697445;

tali importi saranno trattenuti in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

I bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito della somma 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 della somma sui conti correnti intestati ai fallimenti, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite bonifico bancario o carta di credito, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dai curatori al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. I curatori provvederanno ad effettuare i bonifici bancari per la restituzione delle cauzioni secondo la tempistica di prassi dell'emissione, da parte del Giudice Delegato, del relativo provvedimento di autorizzazione al prelievo dal conto corrente di ogni singola procedura.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione, chiedendone riscontro ai curatori, e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato, se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, 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 di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Il delegato fisserà alle ore 12:00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma astegiudiziarie.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante o tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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.

Entro due giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;

b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

I curatori provvederanno ad effettuare i bonifici bancari per la restituzione delle cauzioni secondo la tempistica di prassi dell'emissione, da parte del Giudice Delegato, del relativo provvedimento di autorizzazione al prelievo dal conto corrente di ogni singola procedura. Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite pec al Curatore per le attività di sua competenza.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Ai sensi dell'art. 107, comma 4[^], L.F., il **curatore potrà sospendere** la vendita ove, entro quindici giorni dall'udienza che ha disposto l'aggiudicazione provvisoria, pervenga all'indirizzo PEC riportato nell'avviso di vendita e fornito dal curatore fallimentare, formale **offerta irrevocabile d'acquisto** (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), **migliorativa** per un importo almeno superiore del dieci per cento rispetto al prezzo di aggiudicazione.

In tal caso si procederà a **nuova gara** innanzi al professionista delegato, alla presenza dei curatori fallimentari, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. 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. All'esito della nuova gara, l'aggiudicazione si intende definitiva. Tutte le spese di tale ulteriore gara saranno a carico dell'aggiudicatario.

Decorsi quindici giorni dall'udienza che dispone l'aggiudicazione provvisoria senza che siano pervenute offerte migliorative, l'aggiudicazione diviene **definitiva**.

ADEMPIMENTI POST AGGIUDICAZIONE

Le determinazioni in ordine all'istanza di assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 508 c.p.c., restano di competenza del giudice delegato, il quale vi provvederà sentiti i curatori fallimentari.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione. Si rammenta che l'offerente è tenuto, oltre che alle spese di trasferimento, anche alla quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal delegato, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

Il professionista provvederà:

- a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo da versare sui conti correnti aperti dai curatori fallimentari delle procedure n. 95/2014 e n. 139/2016, distinguendo i relativi importi;

- a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), l'importo relativo alle spese inerenti al trasferimento del bene, alle cancellazioni, al 50% del proprio compenso per la fase di trasferimento ed ai diritti d'asta dovuti ad "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." incumbenti sull'aggiudicatario stesso;

- a dare tempestivo avviso del mancato versamento delle somme necessarie per il trasferimento, per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

- a fissare, nel caso di asta deserta per mancanza di offerenti, una nuova asta con le stesse modalità di cui sopra, fissando un prezzo inferiore di un quarto a quello precedente; analogamente, ma senza riduzione, provvederà nell'ipotesi di decadenza dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

- ad ogni altro incumbente, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, fatte salve le disposizioni dell'art. 587 c.p.c.

DISCIPLINA E CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dagli stimatori (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte) nell'ambito di entrambe le procedure fallimentari, unitamente alla documentazione ivi richiamata; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 40, 6° comma, della legge 47/1985 e 46, ultimo comma, del d.P.R. 380/2001).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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: 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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dai Curatori fallimentari. Le vendite saranno soggette ad IVA.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le tasse, le imposte, le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, sono a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali ed implica da parte degli stessi la lettura della perizia di stima e la piena conoscenza della situazione di fatto e di diritto dell'immobile.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ' DELLE VENDITE DELEGATE

Al momento della pubblicazione dell'avviso di vendita il professionista dovrà comunicare l'avvenuta delega alla società Aste Giudiziarie in linea S.p.a. ed inviare la perizia di stima corredata di foto e planimetrie affinché la società provveda ad inserire il bene sul sito astegiudiziarie.it.

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c., dovrà effettuarsi con le modalità che seguono a cura del delegato e della società Aste Giudiziarie in linea S.p.a. secondo le seguenti indicazioni e gli accordi intercorsi tra i suddetti soggetti:

a) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. A tale specifico adempimento è delegata la società Aste Giudiziarie in linea S.p.a., di seguito individuata come gestore delle vendite telematiche; a tal fine, il delegato alla vendita provvederà ad effettuare il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto, da suddividersi tra le due procedure) all'esito del quale effettuerà la richiesta di pubblicazione, unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità sui siti internet di cui oltre. In caso di prenotazione delle spese a carico dell'Erario, ai sensi dell'art. 146 dpr 30.5.02 n. 115, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento autorizzativo.

b) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito web del Tribunale (www.tribunale.ancona.giustizia.it).

c) Pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet www.reteaste.tv, www.immobiliare.it, www.idealista.it nonché pubblicazioni contemporanee sui social network (facebook, twitter, google +) inserendovi: i) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; ii) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; iii) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

La società Aste Giudiziarie in linea S.p.a. dovrà curare gli adempimenti pubblicitari da effettuarsi almeno 30 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Il testo dell'inserzione contenuta sarà approvato dal professionista incaricato, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura (stante l'impossibilità tecnica di pubblicazione dell'avviso con il riferimento a più di una procedura fallimentare, a tal fine sarà indicata solo quella n. 95/2014 del Tribunale di Ancona); nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, occupato senza titolo, in corso di liberazione); ammontare del prezzo base; data e ora della vendita telematica; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet).

Saranno a carico dell'aggiudicatario gli importi dovuti in favore di Aste giudiziarie S.p.A., quantificati in euro 240,00, oltre I.V.A. per l'utilizzo della piattaforma telematica, per ciascun lotto. Di tali oneri a carico dell'aggiudicatario il professionista delegato dovrà dare notizia nell'avviso di vendita.

Il professionista è responsabile di:

- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari, nonché la ricevuta di avvenuto versamento (ricevuta telematica, RT), nella forma di documento informatico, formato xml, firmato digitalmente, attestante l'avvenuto versamento del contributo per la pubblicazione sul portale ministeriale, insieme alla documentazione da pubblicare su internet, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (dati soggetto anticipatario delle spese di pubblicità);
- verificare la correttezza della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet.

Ancona, 16/06/2025

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani