

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto **Avv. Alessandro Pantanetti** (C.F. PNTLSN70M06A271Y), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice Delegato, Dott.ssa G. Filippello, del Tribunale di Ancona, ai sensi dell'art. 41 quarto comma e 104 ter L.F., in data 27.09.17 e successive integrazioni del programma di liquidazione presentato dal Curatore Avv. Orlando Olivieri nel fallimento **RF 124/15**,

AVVISA

che il giorno **03 luglio 2025 a partire dalle ore 12,00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero dalle formalità gravanti che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**LOTTO 1****Diritto di piena proprietà'**

a) -Porzione di fabbricato sito in Comune di Matelica, Strada Statale Muccese, costituita da una sala per spettacoli situata al piano primo di un fabbricato già completato e funzionale con attività commerciali.

La sala ha una superficie di circa mq.550= ed e' parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato prefabbricata; le vetrate sono di tipo antisfondamento con camera d'aria; il pavimento e' in gres porcellanato. Il suo stato generale e' quello di una struttura appena terminata che presenta tuttavia i segni di un progressivo stato di abbandono intervenuto nel tempo. Non sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento

Diritto di proprieta' indivisa di 457/1000=

b)-Autorimessa ad uso pubblico sita nel fabbricato di cui sopra, posta al piano interrato, accessibile da piano strada mediante una rampa ; la stessa e' completa nelle finiture, agibile e funzionante (impianto elettrico, pavimentazione, aperture di ventilazione , fognatura) ; la stessa ha inoltre due elementi di comunicazione verticale in posizioni contrapposte, formate entrambe da due vani scala con ascensori.

Diritto di piena proprieta'

c)-Unita' in corso di definizione sita nello stesso fabbricato di cui sopra, posta al piano terra. Il locale e' pressoché completo e dotato di impianto di illuminazione ed allo stesso si accede tramite una rampa di accesso dal piano interrato e tramite una porta basculante in lamiera zincata. La sua destinazione naturale e' quella di deposito e garage. Annesso al locale e di pertinenza dello stesso vi e' un frustolo di area verde (aiuola) sul retro del fabbricato

d)-Unita' immobiliare adibita alla distribuzione di energia elettrica ed in uso all' Enel ubicata ove sopra, al piano terra

e)-Aree urbane da cedere gratuitamente al Comune di Matelica facenti parte del complesso ubicato ove sopra, destinate rispettivamente a stradina di collegamento di uso pubblico, a rotatoria stradale di uso pubblico e a parcheggio pubblico

f)-Aree da cedere gratuitamente al Comune di Matelica attualmente piantumata la prima e utilizzata come area a verde la seconda con percorso ciclabile.

PARTI COMUNI

-Tra le parti comuni del fabbricato distinto dalla particella 523 risultano (quali Beni Comuni non Censibili) le particelle 523/3 – 523/15 – 523/18 – 523/21 – 523/26

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Macerata – Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Matelica:

immobile a) – Catasto Fabbricati

-Foglio 50 – particella 523 – subalterno 25 – Categoria D/3 – Rendita Euro 1.844,00=

immobile b) – Catasto Fabbricati

-Foglio 50 – particella 523 – subalterno 19 – Categoria C/6 – cl. 1 – consistenza mq.775 – superficie catastale mq.811 - Rendita Euro 960,61=

immobile c) – Catasto Fabbricati

-Foglio 50 – particella 523 – subalterno 12 – in corso di definizione – senza Rendita

immobile d) – Catasto Fabbricati

-Foglio 50 – particella 583 – Categoria D/1 – Rendita Euro 90,00=

immobile e) – Catasto Fabbricati

-Foglio 50 – particella 582 – subalterno 8 – Area urbana – consistenza mq.400 – senza Rendita

-Foglio 50 – particella 582 – subalterno 11 – Area urbana – consistenza mq.430 – senza Rendita

-Foglio 50 – particella 207 – subalterno 10 – Area urbana – consistenza mq.150 – senza Rendita

immobile f) – Catasto Terreni

-Foglio 50 – particella 19 – qualita' semin. arbor – cl. 4 – superficie are 15,60 – Reddito Dominicale Euro 4,03 – Reddito Agrario Euro 6,04

-Foglio 50 – particella 60 – qualita' seminativo – cl. 5 – superficie are 21,70 – Reddito Dominicale Euro 4,48

– Reddito Agrario Euro 7,28

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'area su cui sorge l'intero complesso meglio risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica num.2587 rilasciato dal Comune di Matelica in data 30/08/2016 ed allegato alla Perizia di Stima

CORRISPONDENZA CATASTALE

Risulta corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (per le unita' immobiliari ultimate)

REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero complesso edilizio e' stato autorizzato nel tempo a seguito di numerosi atti autorizzativi che si riportano :

-Concessione Edilizia n. 131 del 29/11/2002

-Permesso di Costruire num. 139 del 23/10/2004 – in Variante alla precedente Concessione

-DIA n. 4736 del 26/06/2008 Prot. n.11.842 (per locale C)

-DIA n. 4647 del 13/03/2007 - per variazione d'uso (per locale A)

-DIA n.856 del 19/05/2004 – Cabina Enel

-Permesso di agibilita' del 22/12/2010 (per sala spettacoli)

-Domanda di permesso di agibilita' Prot. 2356 del 24/11/2004 – silenzio assenso del 24/12/2004

-Certificato di agibilita' del 24/11/2004 (per cabina Enel)

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli Elaborati di progetto non risultano difformita' edilizie

Il Regolamento di Condominio del fabbricato distinto dalla particella 523 si trova allegato all'atto a rogito del Notaio Pane di Jesi in data 26/05/2005, rep.n.58000/12048 – trascritto in data 4706/2005 al n.4967 R.P.

-L'area coperta e scoperta del complesso edilizio e' stata oggetto della convenzione di lottizzazione con il

Comune di Matelica con atto a rogito Notaio Pane di Jesi in data 12/05/2001, rep.n.5386 – Trascritto in data 8/06/2001 al n.5374 R.P. (non risultano nella convenzione pattuite limitazioni alla alienabilita' delle unita' immobiliari da realizzare sul terreno)

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile libero

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito

internet.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: Euro 160.825,00 (centosessantamilaottocentoventicinque/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

INIZIO GARA 03 luglio 2025 ORE 12,00

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.

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà

Porzione di fabbricato sito in Comune di Matelica, Strada Statale Muccese, costituita da una unità in corso di definizione (nominato Locale "A") ubicata al piano primo, con annesso ascensore esterno, oltre lastrico solare allo stesso piano primo.

L'edificio di cui fa parte è completato nella sua parte strutturale e muraria; la struttura portante è realizzata in cemento armato prefabbricato; il piano terra è ultimato anche nelle finiture e nella impiantistica regolarmente funzionante.

La unità immobiliare si evidenzia come un unico grande locale di forma rettangolare, con varie aperture. Gli elementi di comunicazione che garantiscono l'accesso sono costituiti da una scala esterna in acciaio ed un ascensore esterno. La superficie della sala è di circa mq.562= Risultano ancora mancanti tutti gli impianti interni, le pavimentazioni, le tinteggiature e le finiture; sono anche mancati i locali per i servizi igienici e qualsiasi tramezzatura interna.

PARTI COMUNI

-Tra le parti comuni del fabbricato distinto dalla particella 582 risultano (quali Beni Comuni non Censibili) le particelle 582/1 – 582/4 – 582/7 – 582/45

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Macerata – Catasto Fabbricati del Comune di Matelica:

-Foglio 50 – particella 582 – subalterno 29 – in corso di definizione – senza Rendita

-Foglio 50 – particella 582 – subalterno 30 – in corso di definizione – senza Rendita

-Foglio 50 – particella 582 – subalterno 31 – in corso di definizione – senza Rendita

-Foglio 50 – particella 582 – subalterno 37 – Categoria C/2 – cl. 4 – consistenza mq.5 – Superficie catastale mq.6 – Rendita Euro 11,10=

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'area su cui sorge l'intero complesso meglio risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica num.2587 rilasciato dal Comune di Matelica in data 30/08/2016 ed allegato alla Perizia di Stima

CORRISPONDENZA CATASTALE

Risulta corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (per la unita' immobiliare ultimata)

REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero complesso edilizio e' stato autorizzato nel tempo a seguito di numerosi atti autorizzativi che si riportano:

-Concessione Edilizia n. 131 del 29/11/2002

-Permesso di Costruire num. 139 del 23/10/2004 – in Variante alla precedente Concessione

-Domanda di permesso di agibilita' Prot. 2356 del 24/11/2004 – silenzio assenso del 24/12/2004

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli Elaborati di progetto non risultano difformita' edilizie

L'area coperta e scoperta del fabbricato distinto dalla particella 582 e' stata oggetto della convenzione di lottizzazione con il Comune di Matelica con atto a rogito Notaio Pane di Jesi in data 12/05/2001, rep.n.5386

– Trascritto in data 8/06/2001 al n.5374 R.P. (non risultano nella convenzione pattuite limitazioni alla alienabilita' delle unita' immobiliari da realizzare sul terreno)

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile libero

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: Euro 134.631,00 (centotrentaquattromilaseicentotrentuno/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

INIZIO GARA 03 luglio 2025 ORE 12,00

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.

LOTTO 3

Porzione di fabbricato sito in Comune di Matelica, Strada Statale Muccese, costituita da una unita' in corso di definizione (nominato Locale "B") ubicata al piano primo.

L'edificio di cui fa parte e' completato nella sua parte strutturale e muraria ; la struttura portante e' realizzata

in cemento armato prefabbricato; il piano terra e' ultimato anche nelle finiture e nella impiantistica regolarmente funzionante.

La unita' immobiliare si presenta come un unico grande locale completamente sgombro di forma rettangolare, al quale si accede da un ballatoio nel quale sono ricavate varie aperture. Gli elementi di comunicazione che garantiscono l'accesso sono costituiti da una scala esterna ed un ascensore esterno. La superficie della sala e' di circa mq.310= Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro-camera con lastra esterna antisfondamento e interno stratificato.

PARTI COMUNI

-Tra le parti comuni del fabbricato distinto dalla particella 582 risultano (quali Beni Comuni non Censibili) le particelle 582/1 – 582/2 – 582/6

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Macerata – Catasto Fabbricati del Comune di Matelica:

-Foglio 50 – particella 582 – subalterno 34 – in corso di definizione – senza Rendita

-Foglio 50 – particella 582 – subalterno 35 – in corso di definizione – senza Rendita

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'area su cui sorge l'intero complesso meglio risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica num.2587 rilasciato dal Comune di Matelica in data 30/08/2016 ed allegato alla Perizia di Stima

CORRISPONDENZA CATASTALE

Essendo l'unita' immobiliare ancora in corso di definizione non risultano presentate in Catasto le planimetrie catastali

REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero complesso edilizio e' stato autorizzato nel tempo a seguito di numerosi atti autorizzativi che si riportano :

-Concessione Edilizia n. 131 del 29/11/2002

-Permesso di Costruire num. 139 del 23/10/2004 – in Variante alla precedente Concessione

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli Elaborati di progetto non risultano difformita' edilizie

L'area coperta e scoperta del fabbricato sopra descritto e' stata oggetto della convenzione di lottizzazione con il Comune di Matelica con atto a rogito Notaio Pane di Jesi in data 12/05/2001, rep.n.5386 – Trascritto in data 8/06/2001 al n.5374 R.P. (non risultano nella convenzione pattuite limitazioni alla alienabilita' delle unita' immobiliari da realizzare sul terreno)

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile libero

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali

abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: Euro 74.264,00 (settantaquattromiladuecentosessantaquattro/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

INIZIO GARA 03 luglio 2025 ORE 12,00

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.

LOTTO 4

Diritto di piena proprietà

Porzione di fabbricato sito in Comune di Matelica, Strada Statale Muccese, costituita da una unità in corso di definizione (nominato Locale "C") ubicata al piano primo.

L'edificio di cui fa parte è completato nella sua parte strutturale e muraria; la struttura portante è realizzata in cemento armato prefabbricato; il piano terra è ultimato anche nelle finiture e nella impiantistica regolarmente funzionante.

La unità immobiliare ha la forma di un trapezio rettangolo completamente sgombro, al quale si accede da un breve percorso interno. Gli elementi di comunicazione che garantiscono l'accesso sono costituiti da una scala esterna ed un ascensore esterno. La superficie della sala è di circa mq.200= Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro-camera con lastra esterna antisfondamento e interno stratificato.

PARTI COMUNI

Tra le parti comuni del fabbricato distinto dalla particella 582 risultano (quali Beni Comuni non Censibili) le particelle 582/1 – 582/2

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Macerata – Catasto Fabbricati del Comune di Matelica:

-Foglio 50 – particella 582 – subalterno 49 – in corso di definizione – senza Rendita

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'area su cui sorge l'intero complesso meglio risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica num.2587 rilasciato dal Comune di Matelica in data 30/08/2016 ed allegato alla Perizia di Stima

CORRISPONDENZA CATASTALE

Essendo l'unità immobiliare ancora in corso di definizione non risulta presentata in Catasto la planimetria catastale

REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero complesso edilizio è stato autorizzato nel tempo a seguito di numerosi atti autorizzativi che si riportano:

-Concessione Edilizia n. 131 del 29/11/2002

-Permesso di Costruire num. 139 del 23/10/2004 – in Variante alla precedente Concessione

-DIA num. 4736 del 26/06/2008 Prot. n.11842 – sistemazione finale lotto 4 (locale C)

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli Elaborati di progetto non risultano difformità edilizie

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile libero

L'area coperta e scoperta del fabbricato sopra descritto è stata oggetto della convenzione di lottizzazione con il Comune di Matelica con atto a rogito Notaio Pane di Jesi in data 12/05/2001, rep.n.5386 – Trascritto in data 8/06/2001 al n.5374 R.P. (non risultano nella convenzione pattuite limitazioni alla alienabilità delle unità immobiliari da realizzare sul terreno)

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet www.asteavvocati.it.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: Euro 47.912,00 (quarantasettemilanovecentododici/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

INIZIO GARA 03 luglio 2025 ORE 12,00

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.

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, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 02 luglio 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole 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, a pena di inammissibilità, 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, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi

del'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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 attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe 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 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 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; 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - 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 (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto 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 il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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 (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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;
- 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 da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata 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, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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 bancario intestato alla Procedura Fallimentare n. 124/15 R.F. al seguente IBAN IT 96 W 08731 21300 000150151940, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Fall.re n. 124/15 R.F. lotto n..... 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 alla procedura, 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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali",

tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente 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.**

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 (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 ricevute.

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 03/07/2025 al 10/07/2025, 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 **professionista delegato 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 (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.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

Si precisa che, le spese di pubblicità nonché gli onorari delle operazioni d'asta sono a completo carico dell'aggiudicatario, applicati in percentuale al prezzo finale di aggiudicazione dei beni immobili, come da tabella depositata presso la sede di Aste Avvocati Ancona che l'offerente è tenuto a consultare.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); l'aggiudicatario, nello stesso termine e con le modalità che sarà sua cura richiedere alla segreteria dell'associazione Aste Avvocati Ancona, dovrà versare un fondo spese in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (o nella diversa misura che verrà all'uopo quantificata), per consentire al delegato di provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a carico di detto aggiudicatario.

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice Delegato che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il curatore si riserva la facoltà di ricevere offerte migliorative in aumento entro il termine di dieci giorni rispetto alla data di fine vendita.

Decorso tale periodo, quest'ultimo comunicherà al gestore della vendita, Aste Avvocati Ancona e quindi al delegato Avv. Alessandro Pantanetti, se procedere o meno con l'aggiudicazione nei confronti del miglior offerente telematico, ex artt.107 IV co. e 108 I co. L.F..

Gli organi della procedura di riservano, a proprio insindacabile giudiziario e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento.

Quindi, nel caso in cui per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti, sia dalla procedura e dai suoi organi

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso

aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fallimento n. 124/15 R.F."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono reperire tutte le ulteriori informazioni presso l'associazione Aste Avvocati Ancona, Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti dalle ore 9.30 alle ore 11.30 il martedì, mercoledì, giovedì e il sabato.

Per visionare gli immobili è possibile contattare il curatore, Avv. Orlando Olivieri, al recapito telefonico 0717928889.

La partecipazione alla vendita implica:

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;

- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Ancona, 28.04.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Pantanetti

