IL TRIBUNALE DI ANCONA

2^ SEZIONE CIVILE

N.RG 19 /2019

Fallimento IMPRESA CARNEVALI ENZO SRL

Il Giudice Delegato al fallimento numero **19/2019 R.F.**, dichiarato dal Tribunale di Ancona con sentenza del 15/3/2019:

- visto il programma di liquidazione dei Curatori, approvato il 3/1/2020;
- vista l'istanza di vendita del 30/7/2026 relativa ai **LOTTI 5 e 6;**
- vista le difformità catastali degli immobili (Lotto 5 e 6) evidenziate nella relazione di stima in atti, e la richiesta dei Curatori di procedere alla vendita ex art. 107, c. 2, L.F. e, pertanto, con le forme di cui all'art. 591 bis c.p.c., mediante delega per il compimento delle operazioni ad un professionista abilitato;
- vista la documentazione depositata dai Curatori in atti;
- rilevato che il lotto 5 è attualmente locato alla Tenenza della Guardia di Finanza di Fabriano, come da decreto del Comando Generale della G.d.F. Capo IV Reparto;

DISPONE

La vendita degli immobili della Società Fallita, di seguito distinti in lotti**:**

LOTTO 5:

- **Rif. 1** Ufficio ubicato in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77, al piano terra, distinto al foglio 154 mappale n. 696 sub. 22, cat. A/10, cl. 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 1.123,29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Rif. 2** Abitazione ubicata in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77, al piano terra, distinta al foglio 154 mappale n. 696 sub. 23, cat. A/2, cl. 5, consistenza 6,0 vani, rendita € 387,34;
- **Rif. 3** Garage ubicato in Fabriano (AN), viale XIII Luglio s.n.c., al piano secondo sottostrada, distinto al foglio 154 mappale n. 696 sub. 20, cat. C/6, cl. 5, consistenza 16 mq., rendita € 45,45;
- **Rif. 4** Magazzino ubicato in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77/G, al piano secondo sottostrada, distinto al foglio 154 mappale n. 696 sub. 28, cat. C/2, cl. 5, consistenza 62 mq., rendita € 76,85;
- le unità immobiliari hanno diritto alle parti comuni distinte al foglio 154 mappale n. 696 sub. 24 (ex n. 698), spazi scoperti;
- l'ufficio e l'abitazione hanno anche diritto alle parti comuni distinte al foglio 154 mappale n. 696 sub. 25 (ex n. 700), spazi scoperti;

LOTTO 6:

- **Rif. 5** – Magazzino sito in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77/D posto al piano secondo sottostrada, distinto al foglio 154 mappale n. 696 sub. 26, cat. C/2, cl. 5, consistenza 115 mq., rendita € 142,54;
- l'unità immobiliare ha diritto alle parti comuni distinte al foglio 154 mappale n. 696 sub. 24 (ex n. 698), spazi scoperti;

DESCRIZIONE IMMOBILE

- **LOTTO 5:** Oggetto della presente vendita sono un ufficio, una abitazione utilizzata ad uso ufficio, un garage e un magazzino, siti in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77, e 77/G, attualmente utilizzati dalla Guardia di Finanza, Tenenza di Fabriano, come da contratto di locazione a decorrere dal 01/11/1999, registrato all'Ufficio del Registro di Ancona il 24/05/1999 al n. 3818 serie 3, registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate il 07/12/2006 al n. 365 serie 3T. I canoni sono stati aggiorna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e rifinanziati con decreto del Comando Generale della Guardia di Finanza – Capo IV Reparto - sino al 2029.

Il lotto su cui sorge l'edificio, di forma pressoché rettangolare, trae accesso da Viale XIII Luglio, una delle arterie viarie principali della città ed è collocato ad immediato ridosso del centro storico e dei giardini pubblici, in zona ben servita, dotata di infrastrutture, servizi e luoghi di aggregazione.

L'ufficio e l'abitazione, contigui e comunicanti, con ingresso dal numero civico 77, si sviluppano al piano terra di un complesso condominiale ubicato in posizione semicentrale, a sud-ovest del centro abitato del Comune di Fabriano (AN), nel quartiere denominato "Il Piano", a prevalente destinazione residenziale.

Gli spazi interni sono organizzati con un ingresso, un corridoio centrale che disimpegna tutte le stanze poste sul perimetro ed utilizzate come uffici, archivio, camera e servizi, per una superficie lorda commerciale complessiva di mq. 243,00 circa ed una altezza di ml. 3,20; analizzandole separatamente, l'ufficio ha una superficie lorda di mq. 126,00 e l'abitazione una superficie lorda di mq. 117,00.

Il locale ad uso magazzino, con ingresso dai numeri civici 77/G, occupa parte del piano secondo sottostrada dell'edificio, ha una superficie lorda commerciale di mq. 70,00 circa, con altezza prevalente di ml. 3,55.

Il garage, senza numero civico, è ugualmente posto al piano secondo sottostrada e costituisce un unico corpo con il fabbricato principale è un unico vano con superficie lorda commerciale di mq. 20,00 circa ed una altezza prevalente di ml. 3,20.

- **LOTTO 6:** Locale sito in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77/D, ad uso magazzino, con ingresso dai numeri civici 77, occupa parte del piano secondo sottostrada dell'edificio, ha accesso dal medesimo spazio mediante ampia apertura con serranda avvolgibile in lamiera zincata, ha una superficie lorda commerciale di mq. 123,00 circa, con altezza di ml. 3,55. Il magazzino è libero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DELEGA alle operazioni di vendita telematica asincrona del **LOTTO 3**, il professionista **Avv. Giulio Sargentoni**, con studio in Ancona, C.so Mazzini n. 156,

DISPONE

che il Professionista delegato provveda:

1) ad esaminare la documentazione in mani del Curatore relativa al LOTTO n. 5 ed al LOTTO n. 6 e ad effettuare un nuovo controllo della proprietà del predetto lotto sulla base della documentazione ipocatastale e della relazione dell'esperto;
2) ove i beni del **fallimento R.F. 19/2019, LOTTI n. 5 e n. 6**, risultino di proprietà per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato agli atti, ne informerà il Giudice rimettendogli senza indugio gli atti; analogamente nel caso in cui risultino altri creditori privilegiati ammessi al passivo cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c.;
3) nel caso in cui i beni siano pervenuti per successione ereditaria, il Professionista accerterà se risulti in favore della Società fallita (fallimento R.F. 1/2019) la trascrizione dell'acquisto *mortis causa*, in caso contrario ne informerà immediatamente il Giudice rimettendogli senza indugio gli atti;
4) il Professionista provvederà alla puntuale descrizione dei beni indicati dall'esperto, eventualmente nei lotti formati dall'esperto, predisponendone la descrizione da inserire nell'avviso di vendita;
5) il Professionista indicherà nell'avviso di vendita le difformità catastali indicate dallo stimatore, i costi a carico dell'acquirente per il trasferimento del bene, i contratti opponibili di locazione;
6) ad aprire un conto corrente immediatamente dispositivo, dotato di funzionalità cd. "home banking";
7) successivamente alla vendita, il Professionista provvederà:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a comunicare all'aggiudicatario dell'immobile, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare delle spese necessarie per il trasferimento, la cui somma riceverà tramite bonifico sul conto della procedura o assegno circolare non trasferibile;

- 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, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione;

la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), alla bozza di decreto dovranno essere 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 (A.P.E.);

- 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 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

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

8) 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"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;

9) 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, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione; alla predisposizione del decreto di trasferimento e alle attività conseguenziali, dettagliatamente descritte nella presente ordinanza;

10) determina il valore del **LOTTO 5 (prezzo base d'asta)** come da perizia di stima, **euro 160.000,00 per il primo esperimento di vendita,** con offerta minima ricevibile di euro 128.000,00, pari al prezzo base d'asta ribassato del 20%:

- per il **secondo esperimento** di vendita del **LOTTO 5** determina il prezzo base in **euro 128.000,00,** con offerta minima ricevibile di euro 102.400,00, pari al prezzo base d'asta ribassato del 20%;
- per il **terzo esperimento** di vendita del **LOTTO 5** determina il prezzo base in **euro 102.400,00,** con offerta minima ricevibile di euro 81.920,00, pari al prezzo base d'asta ribassato del 20%;
- per il **quarto esperimento** di vendita del **LOTTO 5** determina il prezzo base in **euro 81.920,00,** con offerta minima ricevibile di euro 65.536,00, pari al prezzo base d'asta ribassato del 20%;
- per il **quinto esperimento** di vendita del **LOTTO 5** determina il prezzo base in **euro 65.536,00,** con offerta minima ricevibile di euro 52.428,80, pari al prezzo base d'asta ribassato del 20%;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- per il **sesto esperimento** di vendita del **LOTTO 5** determina il prezzo base in **euro 52.428,80** con offerta minima ricevibile di euro 41.943,00, pari al prezzo base d'asta ribassato del 20%;

11) determina il valore del **LOTTO 6 (prezzo base d'asta)** come da perizia di stima, **euro 31.000,00 per il primo esperimento di vendita,** con offerta minima ricevibile di euro 24.800,00, pari al prezzo base d'asta ribassato del 20%;

- per il **secondo esperimento** di vendita del **LOTTO 6** determina il prezzo base in **euro 24.800,00,** con offerta minima ricevibile di euro 19.840,00, pari al prezzo base d'asta ribassato del 20%;
- per il **terzo esperimento** di vendita del **LOTTO 6** determina il prezzo base in **euro 19.840,00,** con offerta minima ricevibile di euro 15.872,00, pari al prezzo base d'asta ribassato del 20%;
- per il **quarto esperimento** di vendita del **LOTTO 6** determina il prezzo base in **euro 15.872,00,** con offerta minima ricevibile di euro 12.698,00, pari al prezzo base d'asta ribassato del 20%;
- per il **quinto esperimento** di vendita del **LOTTO 6** determina il prezzo base in **euro 12.698,00,** con offerta minima ricevibile di euro 10.158,00, pari al prezzo base d'asta ribassato del 20%;
- per il **sesto esperimento** di vendita del **LOTTO 6** determina il prezzo base in **euro 10.158,00** con offerta minima ricevibile di euro 8.127,00, pari al prezzo base d'asta ribassato del 20%;

12) in caso di esito negativo anche del sesto esperimento gli atti saranno rimessi al Giudice Delegato della procedura;

13) a fissare in un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 120 giorni, dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per il LOTTO 5 e 6;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e seguendo le istruzioni qui di cui alle modalità della vendita telematica asincrona di seguito impartite;

15) nell'avviso di vendita dovranno essere indicati gli oneri, divisi per natura, con indicazione degli importi ovvero delle aliquote/percentuali da applicarsi al prezzo di aggiudicazione, che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per il trasferimento dell'immobile.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice Delegato dispone:

A) che il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

B) che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;

C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

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) 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 .

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 un amministrato 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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'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; nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto;

- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- 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, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Fallimento R.F. 19/2019, LOTTO 5 o 6**, **Cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri 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 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 dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione

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 ed 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.

Il professionista delegato:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 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 procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

In tal caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice Delegato al fallimento e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 abiliteranno 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 www.astetelematiche.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 e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, 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 telematico 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.

Entro due giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere ad effettuare i bonifici bancari per restituire agli offerenti non resisi aggiudicatari, gli importi delle cauzioni versate (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al Curatore affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Adempimenti in caso di mancata aggiudicazione

In caso di infruttuoso esito degli esperimenti di vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista provvederà:

- a rimettere gli atti al Giudice Delegato unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita.

Adempimenti post aggiudicazione:

Successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, l'offerente 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; l'offerente dovrà altresì depositare le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo 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 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;

- a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

- a calcolare approssimativamente, le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto della procedura;

ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

- ad ogni altro incombente, 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;

- a comunicare al Curatore l'esito dei pagamenti per l'eventuale emissione di fattura se previsto per legge e per il tempestivo calcolo dell'Imu, prededucibile nella procedura fallimentare mettendo a disposizione del fallimento le somme necessarie al pagamento delle imposte;

Formazione del progetto di distribuzione:

Il professionista delegato, trattandosi di vendita fallimentare, provvederà:

- alla quantificazione e rendicontazione delle spese della procedura di vendita e all'assolvimento delle medesime;

- a consegnare le somme ricavate dalla vendita, detratti le predette spese, al Curatore fallimentare;

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita senza e con incanto e delle operazioni inerenti.

Si precisa che tutte le attività che devono essere compiute dal Professionista delegato alla presenza delle parti o di soggetti terzi, devono svolgersi in un comune che rientri nella competenza territoriale del Tribunale di Ancona.

La vendita dei LOTTI 5 e 6 di proprietà del fallimento è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Gli immobili del fallimento sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dal professionista delegato;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, comma 2 n. 5 c.p.c., oltre iva se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario;

Per consentire al Giudice Delegato al fallimento di monitorare costantemente l'attività svolta dal professionista Delegato, lo stesso dovrà provvedere ad inviare i prescritti reports, così come previsto dalle disposizioni del codice di procedura civile e disposizioni di attuazione.

PUBBLICITÀ

IL GIUDICE DELEGATO

DISPONE

Al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita il professionista dovrà comunicare l'avvenuta delega alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed inviare la perizia di stima corredata di foto e planimetrie affinché la società provveda ad inserire il bene nella "Vetrina Immobiliare Permanente" tramite il servizio "Rete Aste".

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c., dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

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 Inlinea 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 ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto) all'esito del quale effettuerà la richiesta di pubblicazione, unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità sui siti internet di cui oltre (incluso www.astegiudiziarie.it).

Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario su conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. indicando nella causale "Spese di pubblicità Tribunale di Ancona - **Fallimento R.F. 19/2019, LOTTO 5 o 6**,".

In caso di ammissione al gratuito patrocinio, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento autorizzativo.

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., società delegata agli adempimenti in discorso.

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 tramite annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e bakeca.it. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita all'interno di procedura fallimentare; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Saranno omessi in ogni caso i dati catastali.

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet (avviso di vendita ed eventuali ulteriori documenti non già trasmessi), potrà essere effettuata dal delegato tramite: posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it; consegna al referente della Società presso l'ufficio informativo e di assistenza per le vendite presente in Tribunale.

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, ovvero, se presente, comunicare il provvedimento di prenotazione a debito delle spese di procedura;

• 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 (creditore anticipatario delle spese di pubblicità); occorre precisare che le fatture saranno tutte inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;

• verificare la correttezza della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita.

Si dà atto che presso il Tribunale è attivo un punto informativo di assistenza all'utenza per la presentazione delle offerte di partecipazione alle vendite, nonché ai Delegati per la gestione della procedura telematica

Ancona, li 17/08/2026

IL GIUDICE DELEGATO

(Dott.ssa Giuliana Filippello)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009