

TRIBUNALE DI ANCONA

Liquidazione Giudiziale 48/2023

Curatori avv. Pamela Bracalente e dott. Marco Maria Menicucci

Giudice Delegato dott.ssa Giuliana Filippello

Avviso di vendita e disciplinare di gara

I sottoscritti Avv. Pamela Bracalente (codice fiscale BRCPML87M50D542L) con studio ad Ancona in via I Maggio n° 150/B e dott. Marco Maria Menicucci (codice fiscale MNCMCM85B19C615M) con studio a Monsano (An) in via Sant'Ubaldo n° 42/44,

premesse che:

- il Tribunale di Ancona con sentenza n° 74 del 30.06.2023 ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale n° 48/2023, nominando i sottoscritti quali curatori,
- in esecuzione del programma di liquidazione, approvato in data 18.01.2024, è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica asincrona,

avvisano

che il giorno **09 ottobre 2024 a partire dalle ore 9,00** si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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 ed alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona" pubblicato sul sito www.astetelematiche.it ed a quelle indicate agli articoli successivi.

Individuazione degli immobili in vendita

Lotto 1 (in perizia 1A)

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato sito a Monte Porzio (Pu) in via Cesanense, località Ponte Rio, n° 180, composta da un appartamento sito al primo piano costituito da un lungo corridoio di ingresso a lato del quale si aprono n° 3 camere, un bagno cieco, un piccolo disimpegno da cui si accede ad un locale pluriuso, uno studio ed un ambiente destinato a soggiorno/cucina. Ogni locale abitativo risulta allestito a camera da letto e nella stanza indicata in planimetria catastale come soggiorno/cucina non sono presenti gli allacci idrici e del gas.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Porzio (Pu) al Foglio 21, particella 99 sub. 27, categoria A/2, classe 1, vani 7, superficie catastale totale mq. 123, totale escluse aree scoperte mq. 123, rendita € 433,82, con diritto ai beni comuni censiti al sub. 15 (corte), sub. 31 e sub. 32 (ingresso e scala interna), sub. 37 (ingresso e disimpegno comune).

Situazione urbanistica e catastale: l'edificio nasce come Complesso produttivo ad uso panificio industriale edificato in virtù della Licenza di Costruzione Edile n° 186 del 26.03.1970, successiva variante n° 252 del 22.06.1971 e relativa Autorizzazione di Abitabilità del 19.06.1972.

Alla fine degli anni '70 il complesso produttivo viene ampliato e subisce una serie di modifiche autorizzate dai titoli abilitativi di seguito riportati:

- Concessione Edilizia n° 18/4 del 12.07.1977 - Costruzione magazzino,
- Concessione Edilizia n° 29/2 del 27.07.1978 - Variante magazzino, ampliamento dell'edificio esistente e costruzione di un muro di protezione,
- Concessione Edilizia n° 40/3 del 29.08.1979 - Ampliamento dell'edificio commerciale Discount.

In data 19.12.1985 sono state inoltrate le Domande di Condonò nn° 0273346608/1-2-3, che riguardavano le seguenti opere abusive:

- modifiche esterne e identificazione corretta dei prospetti;
- porzione del locale magazzino al piano terra, realizzato sul confine lato [REDACTED] ed ultimato nell'anno 1975, costituito da n° 2 locali non comunicanti, per una superficie utile totale di mq 98,44 e superficie lorda totale di mq 106,56;
- porzione del locale magazzino al piano terra, realizzato sul confine lato [REDACTED] porzione del corpo di fabbrica principale al piano terra, costituita da una fascia del fabbricato lato contro-terra e al piano secondo da modesto disimpegno per l'accesso alla terrazza, entrambi ultimati in data 1979.

In data 30.12.2010 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 14/C. Successivamente i piani primo e secondo dell'edificio sono interessati da interventi di ristrutturazione finalizzati al cambio di destinazione d'uso da magazzino in residenza, in particolare l'appartamento di cui al sub. 27 è stato oggetto delle seguenti pratiche urbanistiche:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 1133 del 30.04.2014 - Cambio di destinazione,

parzialmente in Sanatoria, da magazzini ad abitazione. Variante alla DIA del 05.07.2011, SCIA del 31.05.2012 prot.4521 e SCIA 03.08.2012 prot.6440;

- S.C.I.A. n° 45/2014 del 30.05.2014 - Cambio di destinazione di magazzini ad abitazione, Variante al P.C. in sanatoria n° 1133 del 30.04.2014;
- Richiesta Certificato di Agibilità prot. n° 5324 del 26.06.2014 - Attestazione di Agibilità prot. n° 9468 del 07.11.2014.

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'immobile non è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune che ha interessato l'immobile: Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 45/2014 del 30.05.2014. La planimetria catastale corrisponde perfettamente alla pianta allegata alla SCIA 45/2014, ma non corrisponde allo stato dei luoghi.

Si rimanda alla perizia di stima per le difformità riscontrate ed i costi da sostenere per la regolarizzazione.

Nel fabbricato di cui fa parte l'appartamento sono state riscontrate diverse criticità che pregiudicano la salubrità degli ambienti abitativi e non, oltre che la sicurezza strutturale ed impiantistica, per le quali si rimanda alla perizia di stima ed al computo metrico redatti dal consulente incaricato. I costi per la messa in pristino dell'intero fabbricato sono stati detratti dal prezzo di stima applicando un deprezzamento con coefficiente 0,65.

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.

Ape: è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica allegato alla richiesta di agibilità, classe "C".

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato giusto contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza 31.12.2025. Il canone di locazione mensile è attualmente pari a € 227,42.

Inizio gara: 09.10.2024 ore 9,00

Prezzo base: € 32.400,00 (euro trentaduemilaquattrocento/00),

Offerta minima: 24.300,00 (euro ventiquattromilatrecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00).

Lotto 5 (in perizia 1E)

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato sito a Monte Porzio (Pu) in via Cesanense, località Ponte Rio, n° 180, composta da un appartamento sito al piano secondo costituito da un corridoio di ingresso da cui si accede al soggiorno-cucina, a n° 4 camere, ad un ampio ripostiglio e ad un bagno cieco dotato di estrattore d'aria. Gli ambienti destinati a soggiorno-cucina e ripostiglio sono attualmente adibiti a camera e risultano privi degli allacci.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Porzio (Pu) al Foglio 21, particella 99 sub. 35, categoria A/2, classe 1, vani 6, superficie catastale totale mq. 112, totale escluse aree scoperte mq. 112, rendita € 371,85, con diritto ai beni comuni censiti al sub. 15 (corte), sub. 16 (centrale termica), sub. 31 e sub. 33 (ingresso e scale interne ai piani terra e primo), sub. 37 (ingresso e disimpegno comune) e sub. 41 (corridoio e balcone comune al secondo piano).

Situazione urbanistica e catastale: l'edificio nasce come Complesso produttivo ad uso panificio industriale edificato in virtù della Licenza di Costruzione Edile n° 186 del 26.03.1970, successiva variante n° 252 del 22.06.1971 e relativa Autorizzazione di Abitabilità del 19.06.1972.

Alla fine degli anni '70 il complesso produttivo viene ampliato e subisce una serie di modifiche autorizzate dai titoli abilitativi di seguito riportati:

- Concessione Edilizia n° 18/4 del 12.07.1977 - Costruzione magazzino,
- Concessione Edilizia n° 29/2 del 27.07.1978 - Variante magazzino, ampliamento dell'edificio esistente e costruzione di un muro di protezione,
- Concessione Edilizia n° 40/3 del 29.08.1979 - Ampliamento dell'edificio commerciale Discount.

In data 19.12.1985 sono state inoltrate le Domande di Condonò nn° 0273346608/1-2-3, che riguardavano le seguenti opere abusive:

- modifiche esterne e identificazione corretta dei prospetti;
- porzione del locale magazzino al piano terra, realizzato sul confine lato [REDACTED] ed ultimato nell'anno 1975, costituito da n° 2 locali non comunicanti, per una superficie utile totale di mq 98,44 e superficie lorda totale di mq 106,56;

- porzione del locale magazzino al piano terra, realizzato sul confine lato [REDACTED] e porzione del corpo di fabbrica principale al piano terra, costituita da una fascia del fabbricato lato contro-terra e al piano secondo da modesto disimpegno per l'accesso alla terrazza, entrambi ultimati in data 1979.

In data 30.12.2010 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 14/C. Successivamente i piani primo e secondo dell'edificio sono interessati da interventi di ristrutturazione finalizzati al cambio di destinazione d'uso da magazzino in residenza, in particolare l'appartamento di cui al sub. 35 è stato oggetto delle seguenti pratiche urbanistiche:

- Permesso di Costruire n° 1137 dell'11.12.2014 – Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di parte del piano secondo di edificio commerciale artigianale e residenziale;
- Richiesta Certificato di Agibilità prot. n° 744 del 26.01.2015.

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'immobile non è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune che ha interessato l'immobile: Permesso di Costruire n° 1137 dell'11.12.2014. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Si rimanda alla perizia di stima per le difformità riscontrate ed i costi da sostenere per la regolarizzazione.

Nel fabbricato di cui fa parte l'appartamento sono state riscontrate diverse criticità che pregiudicano la salubrità degli ambienti abitativi e non, oltre che la sicurezza strutturale ed impiantistica, per le quali si rimanda alla perizia di stima ed al computo metrico redatti dal consulente incaricato. I costi per la messa in pristino dell'intero fabbricato sono stati detratti dal prezzo di stima applicando un deprezzamento con coefficiente 0,65.

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.

Ape: è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica allegato alla richiesta di agibilità, classe "C".

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Inizio gara: 09.10.2024 ore 09,15

Prezzo base: € 26.325,00 (euro ventiseimilatrecentoventicinque/00),

Offerta minima: € 19.743,75 (euro diciannovemilasettecentoquarantatre/75), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00).

Lotto 7 (in perizia 1G)

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato sito a Monte Porzio (Pu) in via Cesanense, località Ponte Rio, n° 180, composta da un appartamento sito al piano secondo composto da un corridoio di ingresso, un ambiente destinato a soggiorno-cucina, n° 4 camere, un ripostiglio, un bagno cieco dotato di estrattore d'aria. L'ambiente destinato a ripostiglio è attualmente adibito a camera.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Porzio (Pu) al Foglio 21, particella 99 sub. 43, categoria A/2, classe 1, vani 6, superficie catastale totale mq. 109, totale escluse aree scoperte mq. 109, rendita € 371,85, con diritto ai beni comuni censiti al sub. 15 (corte), sub. 16 (centrale termica), sub. 31 e sub. 33 (ingresso e scale interne ai piani terra e primo), sub. 37 (ingresso e disimpegno comune) e sub. 41 (corridoio e balcone comune al secondo piano).

Situazione urbanistica e catastale: l'edificio nasce come Complesso produttivo ad uso panificio industriale edificato in virtù della Licenza di Costruzione Edile n° 186 del 26.03.1970, successiva variante n° 252 del 22.06.1971 e relativa Autorizzazione di Abitabilità del 19.06.1972.

Alla fine degli anni '70 il complesso produttivo viene ampliato e subisce una serie di modifiche autorizzate dai titoli abilitativi di seguito riportati:

- Concessione Edilizia n° 18/4 del 12.07.1977 - Costruzione magazzino,
- Concessione Edilizia n° 29/2 del 27.07.1978 - Variante magazzino, ampliamento dell'edificio esistente e costruzione di un muro di protezione,
- Concessione Edilizia n° 40/3 del 29.08.1979 - Ampliamento dell'edificio commerciale Discount.

In data 19.12.1985 sono state inoltrate le Domande di Condonò nn° 0273346608/1-2-3, che riguardavano le seguenti opere abusive:

- modifiche esterne e identificazione corretta dei prospetti;
- porzione del locale magazzino al piano terra, realizzato sul confine lato [REDACTED] ed ultimato nell'anno 1975, costituito da n° 2 locali non comunicanti, per una superficie utile totale di mq 98,44 e superficie lorda totale di mq 106,56;
- porzione del locale magazzino al piano terra, realizzato sul confine lato [REDACTED] e porzione del corpo di fabbrica principale al piano terra, costituita da una fascia del fabbricato lato contro-terra e al piano secondo da modesto disimpegno per l'accesso alla terrazza, entrambi ultimati in data 1979.

In data 30.12.2010 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 14/C. Successivamente i piani primo e secondo dell'edificio sono interessati da interventi di ristrutturazione finalizzati al cambio di destinazione d'uso da magazzino in residenza, in particolare l'appartamento di cui al sub. 43 è stato oggetto delle seguenti pratiche urbanistiche:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 1143 dell'11.04.2016 – ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di parte del piano secondo di edificio commerciale artigianale e residenziale;
- Attestazione di Agibilità prot. n° 5622 del 21.06.2016.

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'immobile non è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune che ha interessato l'immobile: Permesso di Costruire in Sanatoria n° 1143 dell'11.04.2016. La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Si rimanda alla perizia di stima per le difformità riscontrate ed i costi da sostenere per la regolarizzazione.

Nel fabbricato di cui fa parte l'appartamento sono state riscontrate diverse criticità che pregiudicano la salubrità degli ambienti abitativi e non, oltre che la sicurezza strutturale ed impiantistica, per le quali si rimanda alla perizia di stima ed al computo metrico redatti dal consulente incaricato. I costi per la messa in pristino dell'intero fabbricato sono stati detratti dal prezzo di stima applicando un deprezzamento con coefficiente 0,65.

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.

Ape: è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica allegato alla richiesta di agibilità, classe "C".

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato giusto contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza 30.11.2024. Il canone di locazione mensile è attualmente pari a € 449,51.

Inizio gara: 09.10.2024 ore 09,30

Prezzo base: € 26.831,25 (euro ventiseimilaottocentotrentuno/25),

Offerta minima: € 20.123,44 (euro ventimilacentotrenta/44), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00).

Condizioni della vendita

Art. 1 Modalità di partecipazione

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore sottoposto a liquidazione giudiziale e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente 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. Non è possibile presentare offerte per conto di terzi o per persona da nominare.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 08.10.2024, 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 sia 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 dell'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 prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 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 minorenni, 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 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 a Tribunale di Ancona Liquidazione Giudiziale 48/2023 al seguente IBAN IT 94 X 01030 02610 000000246784; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione lotto ... (indicare numero lotto)", 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 presentata per mezzo della piattaforma telematica è da intendersi irrevocabile.

Gli offerenti, sotto la propria personale responsabilità e consapevoli che in caso di mendaci dichiarazioni incorreranno nelle pene stabilite dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, ai sensi degli art. 19, 46 e 47 del D.P.R. n° 445/2000, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 e delle conseguenze previste dall'art. 75 del medesimo D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dovranno dichiarare, ai fini della presentazione dell'offerta, che non sono falliti e non sono soggetti a procedure concorsuali.

Ogni utente, presentando l'offerta, accetta completamente, incondizionatamente ed irrevocabilmente le condizioni contenute nel presente avviso.

Art. 2 Esame delle offerte e svolgimento dell'asta

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 dai sottoscritti Curatori 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara inizierà subito dopo l'apertura delle buste e terminerà il 10.10.2024 alle ore 15:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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.

Art. 3 Aggiudicazione

Entro il giorno di chiusura della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, i sottoscritti curatori procederanno 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.

Si fa presente che, ai sensi dell'art. 217 CCII il Giudice Delegato, ricorrendo le condizioni ivi previste, con decreto motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero nel termine di 10 giorni dal deposito di cui all'art. 216, comma 9, CCII, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il Giudice Delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

Resta inteso che l'aggiudicazione all'esito della gara, non avrà valore di trasferimento della proprietà che avverrà soltanto al momento del rogito notarile.

Art. 3 Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale. 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).

Il mancato versamento del saldo nei termini e modalità indicate comporta l'integrale perdita della cauzione, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno a favore della Curatela.

L'atto di trasferimento avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio che verrà incaricato dai sottoscritti Curatori. Sono a completo carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese notarili ed accessorie.

Gli effetti della presente vendita decorreranno dalla data di stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà. La data di stipula dell'atto di cessione verrà comunicata dai sottoscritti Curatori all'aggiudicatario a mezzo p.e.c..

Successivamente alla stipula dell'atto notarile il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo ai sensi dell'art. 217, comma 1, CCII, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura. Le spese relative sono a completo carico del soggetto aggiudicatario.

Qualora per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione l'offerente intenda avvalersi di mutuo fondiario, detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata ai sottoscritti Curatori.

Art. 4 Condizioni di vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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., con esonero della Liquidazione Giudiziale da ogni responsabilità e garanzia per vizi.

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.

In particolare non viene garantito lo stato d'uso, la funzionalità, né la rispondenza qualitativa e/o quantitativa alle risultanze di inventario e/o perizia, né l'effettiva trasferibilità dei rapporti e/o diritti e/o contratti che costituiscono il compendio, che verrà quindi trasferito "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e diritto in cui si troverà al momento della consegna". Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, 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 ed escludendo la Procedura da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo. Per tutto quanto qui non previsto o diversamente statuito, si applico le vigenti norme di legge in materia di vendite concorsuali in quanto applicabili.

La Curatela non risponde, altresì, di eventuali oneri o costi nei confronti di enti locali legati alla costruzione e/o all'urbanizzazione di aree.

Saranno a carico della parte aggiudicataria costi per allineamenti e regolarizzazioni tecnico/catastali e urbanistico/edilizie, nonché quelli inerenti la redazione dell'attestato di prestazione energetica se necessario.

La cessione avverrà pure senza alcuna garanzia per mancata o tardiva attuazione di obblighi. La cessione non include gli arredi eventualmente presenti all'interno degli immobili, fatta eccezione per quelli che saranno ivi abbandonati dai vari affittuari successivamente alla scadenza del contratto. Le unità immobiliari saranno quindi consegnate ai vari aggiudicatari nello stato di fatto in cui si trovano al momento del trasferimento. L'aggiudicatario non potrà chiedere né pretendere dai sottoscritti Curatori lo sgombero del mobilio e materiale vario presente all'interno dell'unità immobiliare al momento del trasferimento.

Si precisa che quanto agli immobili di cui ai lotti da 1 a 9 siti a Monte Porzio (Pu) in data 21.12.2023 è stata emessa ordinanza urgente e contingibile per motivi igienico sanitari di intervento di pulizia e sanificazione la quale prevede il ripristino di tutte le pareti comuni e ove risiedono persone che presentano macchie di umidità e distacco di intonaco, pulizia e sanificazione di tutti gli ambienti di pertinenza, rimozione di tutti i rifiuti posti in cumuli sul piazzale, valutazione dello stato di conservazione della copertura in presumibile MCA. Il termine per l'esecuzione dei lavori è fissato in giorni 60 dalla notifica della detta ordinanza. I sottoscritti Curatori si stanno attivando per dare esecuzione al provvedimento.

La partecipazione alla vendita comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione di tutti gli aspetti afferenti le unità immobiliari in vendita e la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, con la conseguenza che mai l'offerente potrà opporre mancata conoscenza su circostanze, di fatto e/o diritto, influenti sulla vendita, comprese quelle afferenti le autorizzazioni amministrative tutte, loro validità ed efficacia. Sarà pertanto compito degli interessati verificare con congruo anticipo, sotto ogni profilo, in fatto ed in diritto, lo stato dei beni e della contrattualistica in corso e del relativo stato di attuazione.

Per ogni informazione e miglior valutazione e comunque per tutto quanto non compreso nel presente avviso, si rimanda agli allegati peritali, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente bando. La Liquidazione Giudiziale non assume alcun obbligo con

riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornita dal consulente tecnico nominato.

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 stipula dell'atto di vendita.

Il presente annuncio non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 D. Lgs. 58/98.

Art. 5 Pubblicità

Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura competitiva, le modalità di partecipazione alla stessa e la visione del compendio immobiliare, gli interessati potranno contattare i sottoscritti Curatori ai seguenti recapiti:

Avv. Pamela Bracalente e-mail bracalente@sassarolipica.it – tel. 071 2900706,

Dott. Marco Maria Menicucci e-mail m.m.menicucci@studio-menicucci.it – tel. 0731 233567.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n° 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586 20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.

Per ogni miglior valutazione si rimanda agli allegati previsti e richiamati nel presente avviso.

Si indica di seguito l'indirizzo p.e.c. della procedura Ig48.2023ancona@pecliquidazionigiudiziali.it.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento n° 679/2016 (GDPR) e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di rendere pubblica la procedura competitiva e rendere massima la partecipazione, il presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti autorizzati.

La società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. è l'unica autorizzata alla pubblicazione dei beni oggetto del presente avviso.

Allegati:

Perizie di stima.

Ancona, 3 luglio 2024

I Curatori

Avv. Pamela Bracalente

Dott. Marco Maria Menicucci



PAMELA
BRACALENTE
23.07.2024
11:47:54
GMT+00:00



Firmato digitalmente da:
MENICUCCI MARCO MARIA
Firmato il 23/07/2024 14:40
Seriale Certificato:
123907105482571289311506351352805068909
Valido dal 22/04/2022 al 21/04/2025
ArubaPEC S.p.A. NG CA 3