TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

UFFICIO FALLIMENTI

Procedura fallimentare n. 19/2019 R.F.

AVVISO DI VENDITA

ex artt. 107 c 2 L.F. nonchè 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Giulio Sargentoni, quale professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 104 ter, comma 2, L.F. come da ordinanza del Giudice Delegato alla procedura Dott.ssa Giuliana Filippello del 17.06.2026, e come da programma di liquidazione presentato dai Curatori Dott. Luca Zarletti e Avv. Piero Novelli nel fallimento n. 19/2019 R.F.,

AVVISA

che il **giorno 22.01.2027 alle ore 12,00** si procederà all'esperimento per la vendita telematica in modalità asincrona tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it,* del seguente bene immobile (Lotto 3), meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti del CTU Geom. Sergio Antonelli datata 06.04.2023 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.

Gli immobili pignorati 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 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 47/1985 e di cui all'art. 46 quinto comma D.P.R. 380/2001. 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, eventuale diniego di sanatoria e di agibilità ovvero di abitabilità da parte dell'Autorità preposta, 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, risoluzione, rescissione ovvero annullamento o invalidità della vendita essendosi in ogni caso di ciò tenuto conto nella valutazione del bene ed essendo cura degli

offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

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 da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; tutte le spese relative al trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi alla procedura per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed esclusiva proprietà (1/1)

Descrizione dell'immobile e dati catastali

Locale ad uso ufficio con corte esclusiva, sito in **Fabriano (AN), via Turati n. 51/A**.

L'unità immobiliare è censita al catasto dei fabbricati del Comune di Fabriano al **foglio 137 mappale n. 1652 sub. 11, cat. A/10**, cl. 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 965,77, con diritto al bene comune non censibile, corte, identificato al foglio 137 mappale n. 1652 sub. 12.

Come si legge nella perizia di stima del Geom. Sergio Antonelli, l'unità immobiliare si sviluppa al piano terra di un edificio direzionale costituto da quattro piani fuori terra, ubicato in posizione semicentrale, ad est del centro abitato del Comune di Fabriano (AN), nel quartiere denominato "Misericordia", a prevalente destinazione residenziale.

Il lotto su cui sorge l'edificio, di forma pressoché rettangolare, trae accesso da Via Turati, traversa di Via La Spina, non distante dal centro storico, in zona tranquilla dotata di infrastrutture e servizi.

L'unità immobiliare ha tre lati liberi, uno con affaccio sulla corte di proprietà esclusiva e due con affaccio su corte esclusiva di terzi.

L'ufficio ha ingresso indipendente dalla corte esclusiva, protetto da piccola loggia; è collegato alla pubblica via da spazio comune asfaltato.

Internamente al piano terra, è così distribuito: si entra in un corridoio posto al centro dell'unità immobiliare, con due vani sul lato sinistro di ridotte dimensioni e due vani sul lato destro più ampi, ulteriore disimpegno e zona servizi con due bagni e relativi antibagni.

Sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 125,00 circa e netta di mq. 110,00 circa, con altezza di ml. 2,60 circa, oltre loggia di mq. 3,00; la corte esclusiva esterna completamente asfaltata, ha una superficie di mq. 150,00 circa, ad uso parcheggio e spazi di manovra. Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Internamente l'unità immobiliare è intonacata e tinteggiata, con dotazione di finiture di buona qualità,

partizioni in prevalenza con pareti attrezzate in laminato, alluminio e vetro, portoncino d'ingresso in alluminio verniciato di colore blu, pavimenti in legno negli uffici ed in monocottura nei bagni; gli infissi esterni sono in alluminio verniciato di colore bianco con vetro termico.

Parte del lato nord est è lievemente interrato; le finestre sono posizionate a circa ml. 1,50 dal pavimento e le stanze poco luminose.

I bagni, con rivestimento in piastrelle di monocottura, sono entrambi dotati di finestra; sono presenti impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto termico autonomo alimentato a metano con caldaia murale ed elementi radianti in alluminio oltre a pompa di calore per riscaldamento e raffrescamento.

Stato di conservazione

Sempre il CTU riferisce che l'unità immobiliare con destinazione catastale ufficio risulta essere in buono stato manutentivo e conservativo, con impianti in funzione e finiture medio-alte. Il livello costruttivo e lo stato di manutenzione del fabbricato in generale sono buoni; la struttura portante, ad un esame visivo, si presenta in buone condizioni. Il fabbricato, ultimato nel 1978, è stato completamente ristrutturato con lavori terminati per il piano terra nel 2007 e per i restanti piani nel 2013.

Parti comuni

L'unità immobiliare ha diritto alle parti comuni distinte al Fg. 137, Mapp. 1652 sub. 12, area scoperta comune a tutto l'edificio, ad uso spazio di transito e di manovra.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare è attualmente libera.

Corrispondenza catastale

Si legge sempre nella perizia di stima che la planimetria catastale depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, non è corrispondente allo stato dei luoghi. Sono emerse difformità consistenti in:

- altezza rilevata di ml. 2,60 circa contro una altezza dichiarata di ml. 2,70;
- divisione del corridoio in due porzioni anziché unico vano come disegnato in planimetria;
- alcune finestre hanno dimensioni reali inferiori a quelle graficizzate.

Normativa urbanistica e regolarità edilizia

Sotto il profilo urbanistico, dalle verifiche effettuate dal CTU risulta che l'edificio di cui fa parte il bene posto in vendita è stato costruito in forza di licenza di costruzione n. 13107 del 25.01.1971, successive varianti n. 6330 del 28.07.1972 e n. 11288 del 20.02.1974; in data 18.03.1974 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 1660 con destinazione garage. Successivamente, con la concessione edilizia n. 22187 del 20.02.1995 e varianti in sanatoria n. 2418 del 27.02.1996 è stato autorizzato il cambio della destinazione d'uso di parte del piano terra da garage a palestra e in data 04.06.1996 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 3798.

Con la denuncia di inizio attività Prot. n. 40288 del 20.09.2006, pratica SUAP n. 819 è stata ulteriormente mutata la destinazione dei locali al piano terra oggetto di stima da palestra ad ufficio; è stata presentata denuncia di fine lavori Prot. 1302 in data 09.01.2007 a cui non ha fatto seguito richiesta di nuova agibilità. Negli elaborati grafici allegati alla predetta DIA viene indicata un'altezza interna di ml. 2,70. Oggi il CTU

rileva un'altezza utile interna di ml. 2,60 circa, inferiore a quella di ml. 2,70 prevista dal D.M. 05.07.1975 per la destinazione ufficio, condizione necessaria per certificare l'agibilità. Segnala inoltre il CTU che il cambio d'uso non ha interessato l'intera consistenza dei locali già adibiti a palestra generando di fatto un frazionamento di unità immobiliare non segnalato nella DIA da regolarizzare con titolo abitativo in sanatoria.

Da informazione assunte dal CTU presso gli Uffici Comunale competenti, e secondo le linee di indirizzo generali, qualunque sia l'altezza ritenuta autorizzata non è ammissibile il rilascio di un titolo abilitativo in sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001 che venga subordinato alla esecuzione di opere edilizie e nel caso di specie all'abbassamento della quota del pavimento per ottenere un'altezza utile minima interna di ml. 2,70.

Allo stato attuale non è quindi ipotizzabile mantenere la destinazione ad ufficio; sono compatibili esclusivamente destinazioni che non prevedano la permanenza continua di persone quali magazzino o locali di deposito.

Vi sono infine delle modifiche di prospetto per la riduzione delle dimensioni di alcune finestre, resasi necessaria per garantire l'adeguamento sismico dell'edificio.

Riferisce il CTU che le difformità rilevate rispetto agli elaborati progettuali autorizzati con titolo abilitativo ed alle planimetrie catastali richiedono la presentazione di atti di aggiornamento sia in Comune che all'Agenzia delle Entrate per un costo per prestazioni professionali, sanzioni amministrative, oneri, diritti e bolli, stimato in circa €. 6.000,00 già considerati nella valutazione del cespite, compiuta assimilando l'immobile con destinazione a locale di deposito o magazzino, pur avendo l'unità immobiliare destinazione di ufficio.

Non è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica (APE).

Formalità

- Ipoteca volontaria 31.12.2010 al n. 6782 Reg, Part.
- Decreto di ammissione Concordato Preventivo 08.08.2014 al n. 9689 Reg. Part.
- Sentenza dichiarativa di Fallimento 23.05.2019 al 7261 Reg. Part.

Le formalità sono cancellabili con spese a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata unitamente al presente avviso e all'ordinanza di vendita nel Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia "pvp.giustizia.it" e sul sito internet "www.astegiudiziarie.it" che qui si richiama integralmente e che, partecipando alla presente procedura di vendita mediante presentazione di relativa offerta si conferma espressamente esaminata e conosciuta.

Prezzo base: €. 32.000,00 (trentaduemila/00)

Offerta minima: €. 25.600,00 (venticinquemilaseicento/00) pari al prezzo base d'asta ribassato del 20 %.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 21.01.2027 (antecedente a quello fissato per l'esperimento 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, ovverosia 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.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), 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 cpc.

- l'indicazione dell'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: Avv. Giulio Sargentoni);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che deve essere almeno pari al prezzo base ribassato del 20% (offerta minima);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 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 e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- 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, 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;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

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).

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* indicati nell'offerta saranno utilizzati dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

<u>Versamento cauzione</u>

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. 19/2019 R.F. al seguente IBAN : IT04X0103002600000001720976; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e comunque in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 cpc.

Il bonifico, con causale "Fallimento R.F. 19/2019, LOTTO 3, 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.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione

dell'offerta.

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 carta di credito o bonifico bancario, sul sito internet **http://pst.giustizia.it** accedendo all'area "Servizi - Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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.

Esame delle offerte

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.

All'udienza fissata per la vendita telematica il professionista delegato:

• verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da 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, in caso di pluralità di offerte valide;

• provvederà a dichiarare inammissibili le offerte valutate irregolari.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti: 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 sull'offerta

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista Delegato procederà come di seguito:

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari all'80% 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 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 avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità, da parte del professionista Delegato, di tutte le offerte ricevute.

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 22.01.2027 al 29.01.2027, e terminerà alle ore 12:00 del giorno 29.01.2027.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: rilancio minimo di €. 1.000,00.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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/o tramite sms, laddove comunicato anche recapito di telefonia mobile.

Tali strumenti di comunicazione sono, peraltro, di mero ausilio alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della 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.

Adempimenti post aggiudicazione

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

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, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, tenendo conto delle somme già versate.

Si precisa, altresì, che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; tutte le spese relative alle operazioni di vendita e trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile sono a completo carico dell'aggiudicatario,

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 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); l'aggiudicatario, nello stesso termine e con le medesime modalità dovrà versare un fondo spese in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (o nella diversa misura che verrà all'uopo quantificata dal professionista delegato), per provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, IVA, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché al pagamento dei diritti d'asta pari ad €. 240,00 alla società Aste Giudiziarie Inlinea Spa e del compenso spettante al professionista delegato ex art. 2 co. 7 DM 227/2015 pari ad €. 2.500,00 oltre spese generali 10%, CPA ed IVA.

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 ad IVA in quanto opzionata, nonchè alle imposte di registro, ipotecarie e catastali se dovute 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, e quindi al delegato Avv. Giulio Sargentoni, se procedere o meno con l'aggiudicazione nei confronti del miglior offerente telematico, ex artt.107, comma 4, e art. 108, comma 1, L.F..

Il Giudice Delegato o gli Organi della procedura fallimentare n. 19/2019 si riservano, a proprio insindacabile giudizio 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, né dalla procedura e dai suoi organi né dal sottoscritto professionista delegato alla vendita.

Disposizioni relative alle verifiche antiriciclaggio

A) Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art.585, 4^ co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4^ co cpc.

***

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 "Procedura Fallimentare n. 19/2019 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.

***

Il bene oggetto di vendita è nella **custodia** della procedura fallimentare n. 19/2019 del Tribunale di Ancona e per essa dei Curatori Dott. Luca Zarletti, recapito tel. 071/204442, e mail: *luca.zarletti@gentilistudio.it* e Avv. Piero Novelli, recapito tel. 071/53096, e mail: *piero.novelli@novellistudiolegale.it* ai quali gli interessati all'acquisto potranno rivolgersi per la relativa visione, anche mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Gli interessati all'acquisto possono inoltre reperire tutte le ulteriori informazioni anche per la visita dell'immobile presso il Delegato alla vendita Avv. Giulio Sargentoni, con studio in Ancona al Corso Mazzini n. 156, recapito tel. 071/7457318 e mail: *sargentoni@sarpan.it*

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia, sito in Corso Mazzini, n. 95, Ancona) 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 e tramite e-mail all'indirizzo: *staff.ancona@astegiudiziarie.it*.

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e di partecipazione alla vendita telematica, 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 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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 Giudice Delegato:

- pubblicazione 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, 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, 11.11.2026

Il professionista Delegato

Avv. Giulio Sargentoni