

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Fallimentare

Fallimento n.ro 46/2020

Giudice Delegato: **Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**

Curatore: Avv. Cristina Perugini

**REGOLAMENTO DI PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA CON GARA
TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Avv. Cristina Perugini Curatore del Fallimento n.ro 46/2020

AVVISA

che per mezzo del soggetto specializzato alla vendita Marche Servizi Giudiziari srl (indicato nel presente regolamento anche come MSG)

IL GIORNO 8 GIUGNO 2022 DALLE ORE 10:00

presso la sede di Marche Servizi Giudiziari srl, sita in Macerata via Roma 151/C, si procederà alla valutazione delle offerte per la

VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti BENI IMMOBILI, con gara in caso di più offerenti:

LOTTO 1

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su unità immobiliare (RISTORANTE) costituita da una porzione del piano terra e del piano seminterrato di un fabbricato che ospitava i locali dell' "Osteria Teatro Strabacco", situato in pieno centro ad Ancona, tra le vie Don Gioia-Oberdan-Vettori, costituito da più piani fuori terra e realizzato in muratura.

Nello specifico il lotto in questione, situato al piano terra, con ingresso da via Don Gioia 12/b, consiste in una porzione del vano costituente la sala ristorazione dell'ex Strabacco, per una superficie netta pari a circa 11 mq (con campitura in verde sulla planimetria allegata). La suddetta porzione confina con le unità immobiliari contraddistinte dal subalterno 32, di altra proprietà, consistente in un'altra porzione della sala ristorante, e dal subalterno 31, di altra proprietà, consistente nella restante porzione della sala ristorazione, dove era presente l'ingresso principale al ristorante. Il piano terra è collegato attraverso una scala interna ad un piano soppalcato, contraddistinto dal subalterno 26, di altra proprietà, alla zona cucina, contraddistinta dal subalterno 1, di altra proprietà, ed al piano interrato.

Al piano seminterrato, l'ingresso può avvenire da via Vettori attraverso un'area indicata in planimetria

catastale come “corridoio comune”, da una porta di dimensioni ridotte e non utilizzata da tempo. E’ presente anche una porta che collega l’area comune ad una scala condominiale, che conduce agli appartamenti situati ai piani superiori dell’edificio. Al piano seminterrato la porzione di proprietà della società consiste in aree adibite a sala ristorazione e ad una zona adibita a magazzino, per una superficie netta pari a circa 48 mq. Il vano ai piedi della scala che conduce al piano terra è indicato catastalmente come “atrio comune”. Dalla planimetria catastale il bagno ed una porzione della sala ristorazione risultano realizzati su particella confinante di altra proprietà.

Il soffitto è in alcune zone piano mentre in altre è con volta a botte, gli infissi sono in legno. Alcune porzioni delle pareti sono rivestite in legno, in altre sono presenti alcuni dipinti. La climatizzazione avviene con split a parete. Le condizioni di manutenzione sono discrete anche se dai soffitti si hanno alcuni distacchi di tinteggiatura dovuti all’umidità e alla mancata aerazione dei locali.

L’unità è inserita in un contesto condominiale, con i consueti diritti sulle parti comuni. Importo medio annuo delle spese condominiali: € 165,00.

L’immobile risulta LIBERO.

NOTA BENE: NON SUSSISTE CORRISPONDENZA CATASTALE.

GLI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE SONO A CARICO DELL’AGGIUDICATARIO E POSSONO ESSERE ASSUNTI PARI A 2.000 EURO.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di ANCONA (AN):

- **Foglio 7, part. 383, sub. 30, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 13, Consistenza 75, Sup. Cat. 99 mq., Rendita € 3.284,67, Piano S1-T**

PREZZO BASE LOTTO: €77.724,00 (Euro settantasettemilasettecentoventiquattro/00.)

OFFERTA MINIMA: € 66.065,00 (Euro sessantaseimilasessantacinque/00)

Rilancio minimo: € 3.000,00 (Euro tremila/00)

ORA DI INIZIO ESAME OFFERTE: h. 10:00

Ora di inizio eventuale gara: al termine dell’esame delle offerte

LOTTO 3

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su FABBRICATO CIVILE ubicato a Offagna (AN) - Via Vallone n.34, piano terra, primo e secondo.

L’edificio si trova in territorio agricolo, a nord del paese di Offagna, distante circa 1,5 km dal centro del paese, sul versante che scende verso la strada di fondovalle che conduce alla località Aspio. L’accesso avviene dalla SP n. 6 attraverso un breve tratto di strada che attraversa altre proprietà.

L’unità immobiliare è una porzione di un edificio ex rurale, costruito verosimilmente alla fine dell’800, occupandone la gran parte del piano terra e una porzione minore dei piani primo e sottotetto. Il fabbricato è circondato da una corte sistemata in parte in ghiaia, in parte lasciata a verde.

Poco distante è presente una costruzione accessoria (MAGAZZINO) della stessa proprietà, IDENTIFICATO IN PERIZIA COME BENE 4. La corte risulta pertanto come bene comune alle due unità

immobiliari. La restante porzione dell'edificio, di altra proprietà, ha accesso autonomo. L'edificio è stato realizzato in muratura di mattoni a vista, con tetto a doppia falda inclinata e manto di copertura in coppi, ristrutturato internamente circa 30 anni fa.

Al piano terra dell'abitazione sono presenti tre ampi ambienti che ospitano la zona giorno e relativi accessori (bagno, ripostiglio) e un'area utilizzata come laboratorio. Una scala conduce al primo piano dove sono presenti, oltre ad un ampio disimpegno, una camera ed un bagno. Da qui una scala in legno conduce al piano sottotetto dove è presente un vano adibito a studio. L'impianto termico originario era alimentato a gpl, attualmente risulta integrato dall'attuale locatario. I terminali di riscaldamento sono realizzati in ghisa e con ventilconvettori. I solai ai piani primo e sottotetto sono in legno con struttura a vista. La superficie lorda dell'abitazione, comprensiva quindi delle murature interne ed esterne e della metà delle murature in comunione, è pari a circa 261 mq, quella netta è di circa 210 mq. L'altezza interna è pari a 2,70 m al piano terra, al piano primo è variabile tra 2,55 m e 2,95 m, al piano sottotetto l'altezza media è di 2,40 m. Le condizioni generali di manutenzione possono dirsi sufficienti, nonostante alcune infiltrazioni nel locale sottotetto e alcune lesioni sulle murature. Al locale centrale termica, di superficie lorda pari a 5 mq, situato al piano terra, si accede dall'esterno. Sulla facciata principale e su quella posteriore sono stati realizzati due porticati. Il porticato sulla facciata principale ha copertura in coppi con struttura in legno. La superficie coperta è pari a circa 55 mq, l'altezza interna va da 2,30 m a 3,40 m. Quello sulla facciata posteriore ha copertura in plexiglass su struttura in legno. La superficie è pari a circa 21 mq, l'altezza va da 2,40 m a 3,30 m.

La corte libera, in comune con il bene n. 4, ha un'estensione di circa 2.300 mq, misurata in base alla documentazione catastale, ma nella realtà presenta una conformazione diversa, per cui dovranno essere rideterminati i confini.

L'edificio si presenta in discreto/buono stato conservativo.

L'unità immobiliare ha in comune la corte esterna, individuata dal sub 10, con il fabbricato accessorio individuato dal sub 5, oltre alle parti in comunione relative al fabbricato.

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DA TERZI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE.

Quanto al **MAGAZZINO** (identificato in perizia come **BENE 4**) L'unità in oggetto consiste in un fabbricato di modeste dimensioni realizzato sulla corte comune alle due unità, a poca distanza dall'edificio principale. E' in muratura portante con copertura in legno a doppia falda e manto in coppi, ad un solo piano, intonacato esternamente. Il pavimento è in cotto, internamente in parte è intonacato in parte ha la muratura a vista, la struttura del tetto in legno è a vista. E' dotato di impianto idrico e energia elettrica.

E' composto da un unico ambiente più un servizio igienico, con superficie netta totale pari a circa 27 mq e superficie lorda commerciale che può essere posta pari a 38 mq. L'altezza interna al colmo, misurata sotto il tavolato, è pari a circa 3,30 m, quella minima è pari a circa 2,55 m. Le condizioni generali di manutenzione possono dirsi buone.

Sulla facciata posteriore è stato realizzato un porticato con pilastri in muratura, struttura del tetto in legno e copertura in coppi. La superficie coperta è pari a circa 20 mq, l'altezza interna va da 2,15 m a 2,40 mt.

L'unità si presenta in uno stato conservativo buono.



L'unità immobiliare ha in comune la corte esterna, individuata dal sub 10, con il fabbricato principale individuato dal sub 11.

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DA TERZI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE.

Gli immobili di cui ai sub 5 e 11 sono schedati dal Comune di Offagna al n. 10 tra gli EDIFICI E MANUFATTI STORICI EXTRAURBANI.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di OFFAGNA:

- Foglio 3, part. 458, sub. 11, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 12 vani, Sup. Cat. 294 mq, Rendita € 619,75, Piano T-1-2.
- Foglio 3, part. 458, sub. 5, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 31 mq, Sup. Cat. 38 mq, Rendita € 41,63, Piano T

PREZZO BASE LOTTO: € 178.267,00 (Euro centosettantottomiladuecentosessantasette/00)

OFFERTA MINIMA: € 151.527,00 (Euro centocinquantunomilacinquecentoventisette/00)

Rilancio minimo: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

ORA DI INIZIO ESAME OFFERTE: h. 10:15

Ora di inizio eventuale gara: al termine dell'esame delle offerte

PER OGNI PIU' DETTAGLIATA SPIEGAZIONE SI FACCIAMO RIFERIMENTO ALLA PERIZIA IN ATTI, REDATTA DAL GEOM. ALFREDO FRATI.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita, alla relazione di stima agli atti della procedura, redatta dal Geometra Alfredo Frati, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet: www.fallcoaste.it e www.marcheserviziudiziari.it o direttamente presso gli uffici di Marche Servizi Giudiziari srl.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare Marche Servizi Giudiziari srl ai seguenti recapiti:

Telefono: 0733 522205 – 391/7527329

Mail: info@msg.srl

Pec: marcheserviziudiziari@legalmail.it

E'possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con MSG, da contattare ai recapiti sopra indicati.

Le visite saranno possibili entro e non oltre la settimana antecedente la data della vendita.

Si precisa che gli unici soggetti cui fare riferimento nella procedura di vendita sono, ciascuno per quanto di competenza, il Curatore e Marche Servizi Giudiziari srl, con esclusione di ogni altro soggetto (segnatamente, agenzie immobiliari, intermediari e simili).

L'immobile sarà posto in vendita mediante procedura competitiva ai sensi dell'art.107 1° comma L.F., attraverso gara telematica sincrona mista.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) IN FORMA CARTACEA

Le offerte dovranno essere presentate nell'orario 10:00 – 13:00 dal lunedì al venerdì, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita, ossia entro e non oltre il giorno 7 GIUGNO 2022** presso la sede di Marche Servizi Giudiziari srl in Macerata, via Roma 151/C, con le seguenti modalità:

- inserite in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) e al cui esterno deve essere indicata data della vendita, ora della vendita e numero del lotto;
- la busta di cui sopra deve essere inserita in una seconda busta chiusa, al cui esterno deve essere indicata esclusivamente la data della vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore al valore dell'offerta minima del lotto indicato nel presente avviso di vendita, se non viene prestata idonea cauzione come di seguito indicato.

Deve essere presentata un'offerta separata per ogni lotto. All'esterno della **seconda** busta chiusa verranno annotati l'indicazione del nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

All'interno della **prima** busta dovrà essere inserita:

a) **l'offerta di acquisto**, con cui l'interessato manifesta l'intenzione irrevocabile di voler acquistare il bene posto in vendita, **munita di bollo da euro 16,00** e sottoscritta dall'offerente la quale dovrà contenere:

> **per le persone fisiche:** cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, **se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente**; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui **l'offerente sia in regime di comunione dei beni**, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'adunanza fissata per l'esame delle offerte e **renda la dichiarazione prevista dall' art. 179 del codice civile**. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una ditta individuale, nella domanda dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa ed allegata visura camerale aggiornata e fotocopia del documento di identità del titolare;

> **per le persone giuridiche:** denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

In nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno

sottoscritto l'offerta.

Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (art. 583 c.p.c.).

Qualora l'offerta sia presentata mediante procura rilasciata a soggetto terzo quest'ultima dovrà essere necessariamente procura notarile ed il soggetto nei cui confronti è rilasciata deve essere esclusivamente un procuratore legale.

- > **L'indicazione dei dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- > **L'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al valore del prezzo base del lotto indicato nel presente avviso di vendita;
- > **il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese**, che non potrà in ogni caso essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione;
- > **l'indirizzo di posta elettronica certificata o l'indirizzo di residenza** presso il quale dichiara di voler ricevere tutte le eventuali comunicazioni inerenti il presente avviso di vendita; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- > **l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori, pertinenze e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.**

b) **Assegno circolare non trasferibile** intestato a: "**Fallimento n°46/2020 Tribunale di Ancona**", per **un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura.

c) **Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità.**

B) CON MODALITA' TELEMATICHE collegandosi al sito www.fallcoaste.it

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, **ossia entro e non oltre le h. 12:00 del giorno 7 GIUGNO 2022** esclusivamente in via telematica, tramite compilazione del modulo web "offerta telematica" raggiungibile tramite il bottone "iscriviti alla vendita" posto all'interno della scheda del lotto di interesse nel portale www.fallcoaste.it. Il modulo web "offerta telematica" è messo a disposizione degli offerenti dal Ministero della Giustizia tramite il Portale delle Vendite Pubbliche raggiungibile tramite l'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

In calce al bottone "iscriviti alla vendita" vi sono i link per il manuale di istruzioni e il video tutorial con le indicazioni utili alla compilazione del modulo.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, debbono redigere l'offerta sul modulo predisposto dal Ministero della Giustizia attraverso il pulsante "iscriviti alla vendita" presente all'interno della scheda del bene nel portale www.fallcoaste.it.

Per la compilazione del modulo di offerta gli interessati potranno seguire le istruzioni presenti nel "**manuale utente**" che si trova all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche, raggiungibile tramite l'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Terminata la compilazione del modulo di offerta si dovrà procedere all'invio dell'offerta a mezzo Posta Elettronica Certificata entro il "termine di presentazione delle offerte", seguendo quanto indicato nel "manuale utente".

Il modulo di offerta, a pena di esclusione, dovrà contenere la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta irrevocabile di acquisto;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione, **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, versata mediante bonifico bancario o postale sul seguente conto corrente: **IBAN IT 90K 02008 02626**

000106034180, intestato al Fallimento Domus Aurea, indicando come causale "versamento cauzione Lotto ...". Con riferimento alla cauzione versata tramite bonifico bancario si sottolinea che:

- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto corrente sopra indicato il giorno dell'esame delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di **nullità dell'offerta**.
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n° di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre nella busta telematica andrà allegato il certificato CCIAA aggiornato (non più di 30 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

5. In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.);

6. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (art. 583 c.p.c.).

7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

8. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore

al valore del prezzo base del lotto indicato nel presente avviso di vendita;

9. **L'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori pertinenze e tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.**

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle e l'offerente non sarà ammesso a partecipare alla gara.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal Portale e conservate dal Portale stesso in modo segreto.

IN OGNI CASO:

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

a) **L'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;

b) **L'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita o se sarà inferiore al valore del prezzo base sopra indicato o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente regolamento di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

APERTURA ED ESAME DELLE BUSTE

L'apertura delle buste, sia di quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani, avverrà il **giorno 8 GIUGNO 2022 alle ore indicate per ciascun lotto**, presso la sede di Marche Servizi Giudiziari srl in Macerata, via Roma 151/C.

In caso di pluralità di offerte valide, una volta concluso l'esame delle buste, si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che vi intendono partecipare, secondo le modalità riportate nel paragrafo "sintesi delle modalità di partecipazione".

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

a) Come partecipare

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono collegarsi al portale www.fallcoaste.it, procedendo come descritto all'interno del portale o, nel caso in cui l'offerta sia stata presentata con modalità cartacea, presenziare all'adunanza fissata per l'apertura delle buste.

b) Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà contattare il Gestore della piattaforma telematica all'indirizzo aste@fallco.it oppure al numero 0444346211 o Marche Servizi Giudiziari all'indirizzo info@msg.srl oppure ai numeri 0733 522205– 391 7527329 oppure recarsi – previo appuntamento - presso

gli uffici di Marche Servizi Giudiziari srl in Macerata, via Roma 151/C, aperti dal lunedì al venerdì negli orari 10:00 – 13:00.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURE DELLE BUSTE

Il **giorno 8 GIUGNO 2022**, alle ore indicate per ciascun lotto, presso la sede di Marche Servizi Giudiziari srl in Macerata, via Roma 151/C, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza di personale MSG e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte presentate in via analogica;
- b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore che consente la visualizzazione delle operazioni sia agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa sia agli offerenti presenti presso la sede.

A tale riguardo si precisa che:

- a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica, un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte da MSG che ne controllerà la regolarità.

Si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

- **IN CASO DI UNICA OFFERTA** uguale o superiore al prezzo base si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo quanto previsto dall'art. 107 4° comma e art. 108 1° comma L.F.;
- **IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE**, si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione al miglior offerente o all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo quanto previsto dall'art.107 4° comma e art. 108 1° comma L.F.;
- **IN CASO DI MANCATA ADESIONE ALLA GARA**, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente e, in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.

Allorché siano trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il gestore della vendita allestisce e visualizza sul portale www.fallcoaste.it un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al personale di MSG. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

In ipotesi di aggiudicazione degli immobili sopra descritti, la stipula del contratto di compravendita definitivo, sarà effettuata, successivamente all'integrale pagamento del prezzo, davanti al Notaio incaricato

che verrà designato dal Curatore.

La cessione avverrà dalla data di stipulazione del rogito.

Il Curatore e/o l'Ausiliario provvederanno a trasmettere all'aggiudicatario l'importo delle spese e degli oneri fiscali entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

Il prezzo di aggiudicazione e l'importo delle spese e degli oneri fiscali, dovrà essere corrisposto, dedotta la cauzione, in un'unica soluzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Curatore, seguendo le istruzioni comunicate dal Curatore e/o da MSG, entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Il compenso del Notaio, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, relative alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento degli immobili e gli altri costi (imposte, tasse ecc), sono a carico dell'Offerente-Aggiudicatario, da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

Sarà posto altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso dell'Ausiliario alla vendita, pari al 2% del prezzo di aggiudicazione (compenso soggetto ad IVA di legge), da pagarsi con assegno circolare intestato a Marche Servizi Giudiziari srl o con bonifico bancario entro 30 giorni dall'aggiudicazione e comunque non oltre il giorno fissato per il rogito notarile, oltre alla somma di Euro 200,00 oltre IVA a titolo di rimborso forfettario delle spese.

Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Ogni definitiva determinazione in ordine alla cessione degli immobili è in ogni caso soggetta al parere del Curatore e del Giudice Delegato. Sarà onere del Curatore informare tempestivamente gli organi della procedura sull'esito della procedura competitiva e, in caso di aggiudicazione, informare per tempo anche l'Aggiudicatario sulla decisione degli organi della procedura, prima di fissare l'appuntamento per il rogito notarile.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili 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, indennizzo o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali 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.

Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di fallimento, cancellate ex art. 108 L.F., con decreto del Giudice Delegato successivamente alla vendita, con spese a carico dell'Aggiudicatario

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'Offerente-Aggiudicatario.

VARIE

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs 30/06/2003 n. 196 e successive modifiche e nel pieno rispetto e tutela della riservatezza dei soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare.

Il presente regolamento di procedura competitiva è regolato dalla Legge italiana. Per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che sia comunque ad esso attinente, sarà competente in via esclusiva il Foro di Ancona.

L'invio da parte dei soggetti interessati dell'offerta irrevocabile di acquisto costituisce espressa e incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ancona, 4 aprile 2022

Il Curatore Fallimentare
STUDIO LEGALE
Avv. ~~Cristina Perugini~~ **CRISTINA PERUGINI**
Via Matteotti, 54 - 07121 ANCONA
Tel. 071.201690 - Fax 071.52261
e-mail: c.perugini@studiolegale.it
pec: cristina.perugini@pec.studiolegale.it

