

**TRIBUNALE DI ANCONA**

**FALLIMENTO N. 24/2020**

**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Giuliana Filippello**

**CURATORI FALLIMENTARI: Avv. Fabrizio Panzavuota e Dott. Rolando Mazzoni**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA  
ASINCRONA**

I sottoscritti Avv. Fabrizio Panzavuota e Dott. Rolando Mazzoni, in qualità di Curatori del fallimento in epigrafe,

**PREMESSO**

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'*asta on line (vendita telematica asincrona)* ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL ([www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)).

**RENDONO NOTO**

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolgono al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) (*vendita telematica asincrona*)

**Annuncio n. 15370**

**LOTTO 5:** Piena proprietà (1/1) di edificio residenziale da terminare a Castelplanio (AN), Località Pozzetto.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelplanio al Foglio 6:

Particella 475 – Sub 3 – Categoria F/3

L'edificio in oggetto fa parte di un piano di lottizzazione più ampio ed è contraddistinto come fabbricato A.

Si eleva su tre piani fuori terra ed uno interrato. Il piano terra, il primo piano ed il secondo ospitano 4 appartamenti in totale, mentre al piano interrato si trovano le cantine ed i garage.

Ad oggi l'immobile risulta in corso di costruzione e sono da realizzare i lavori di pavimentazione, tinteggiatura installazione porte al piano terra, al piano secondo mancano le pareti divisorie. Gli impianti tecnologici risultano incompleti.

Gli appartamenti al piano terra sono suddivisi in zona giorno con tipologia open-space, angolo cottura, due camere da letto e due bagni. Sono presenti un ampio terrazzo ed un giardino.

Gli appartamenti al piano primo sono suddivisi in zona giorno con tipologia open-space, angolo cottura, due camere da letto ed un bagno. Una scala interna collega il piano primo al piano secondo dove è stato realizzato un unico ambiente con affaccio sul soggiorno ed un bagno.

Si prega di notare la presenza di difformità edilizie sanabili.



**PREZZO BASE: € 168.000,00 (euro centosessantottomila,00) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00**

**LOTTO 6:** Piena proprietà (1/1) di edificio residenziale da terminare a Castelplanio (AN), Località Pozzetto.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelplanio al Foglio 6:

Particella 475 – Sub 6 – Categoria F/3

L'edificio in oggetto fa parte di un piano di lottizzazione più ampio ed è contraddistinto come fabbricato D.

Si eleva su tre piani fuori terra ed uno interrato. Il piano terra, il primo piano ed il secondo ospitano 4 appartamenti in totale, mentre al piano interrato si trovano le cantine ed i garage.

Ad oggi l'immobile risulta in corso di costruzione e sono da realizzare i lavori di pavimentazione, tinteggiatura installazione porte al piano terra, al piano secondo mancano le pareti divisorie, non sono stati realizzate le scale di collegamento dei piani. Gli impianti tecnologici risultano incompleti.

Gli appartamenti al piano terra sono suddivisi in zona giorno con tipologia open-space, angolo cottura, due camere da letto e due bagni. Sono presenti un ampio terrazzo ed un giardino.

Gli appartamenti al piano primo sono suddivisi in zona giorno con tipologia open-space, angolo cottura, una camera da letto ed un bagno. Una scala interna collega il piano primo al piano secondo dove sono state realizzate due camere da letto, un disimpegno ed un bagno.

Si prega di notare la presenza di difformità edilizie sanabili.

**PREZZO BASE: € 176.200,00 (euro centosettantaseimiladuecento,00) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE:10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00**

**LOTTO 7:** Piena proprietà (1/1) di area edificabile a Castelplanio (AN), Località Pozzetto.

L'area risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Castelplanio al Foglio 6:

Particelle 302–304–412–413–414–416–418–419–420–421

L'area edificabile in oggetto ha una superficie di 22.698 mq e fa parte della Lottizzazione in località Pozzetto costituita dai lotti edificabili A (sub-lotti A1, A2, A3, A4, A5), B (sub-lotti B1, B2, B3) e C (sub-lotti C1, C2) e dalle aree destinate alle urbanizzazioni primarie: strade, spazi di verde attrezzato, spazi di sosta e parcheggi.

È presente anche un frustolo di terreno, di 227 mq, limitrofo non compreso nella Lottizzazione di cui sopra, inserito in Zona C2 di Espansione del PRG ma di fatto privo di potenziale edificatorio.

**PREZZO BASE: € 100.150,00 (euro centomilacentocinquanta,00) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE:10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00**

**LOTTO 9:** Piena proprietà (1/1) di autorimessa a Montemarciano (AN), via Selvettina.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montemarciano al Foglio 15:

Particella 686 – Sub 9 – Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 1.330 mq – R.C. € 3.365,75

L'autorimessa si sviluppa al piano interrato di un edificio polifunzionale che comprende negozi, uffici, magazzini ed autorimesse.

L'accesso si ha tramite un cancello carrabile metallico, l'ingresso e l'uscita pedonale possono avvenire anche tramite la scala che collega l'autorimessa alla corte al piano terra del soprastante complesso commerciale.

Sono presenti l'impianto elettrico ed antincendio, oltre a delle griglie di ventilazione lungo il perimetro.

Il locale è oggetto di contratto di locazione regolarmente registrato con decorrenza dal 01/06/2017 per la durata di 6+6 anni rinnovabile alla scadenza per uguale periodo, salvo disdetta, con canone annuo pari ad EUR 30.000,00.

**PREZZO BASE: € 86.000,00 (euro ottantaseimila,00) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00**

**DATA INIZIO RACCOLTA 01.07.2022 ore 12:00**

**DATA FINE RACCOLTA 01.09.2022 ore 12:00**

#### INVITANO

ogni potenziale interessato ad iscriversi al sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, **da redigersi su apposito modulo messo a disposizione da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl e pubblicato on line sulla Piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)** (Fase 1, raccolta di offerte irrevocabili di acquisto)

Il modulo dovrà essere riconsegnato tramite mail all'indirizzo PEC [gorealbid@pec.it](mailto:gorealbid@pec.it), nel rispetto delle seguenti

#### CONDIZIONI DI VENDITA

##### FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dopo essersi iscritti al sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), saranno tenuti ad inviare un'offerta irrevocabile di acquisto, mediante la compilazione del modulo di partecipazione (pubblicato on line), all'indirizzo di posta elettronica certificata fornito da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, insieme alla contabile del bonifico attestante il versamento del deposito cauzionale richiesto.

Le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

**L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.**

Le offerte dovranno contenere:

Il prezzo offerto, **insieme alla copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale.**

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

Se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).

Se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCIAA, copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se soggetto

diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultano i relativi poteri e i dati della società, eventuale recapito telefonico.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

**L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.**

**A seguito del termine della raccolta offerte, i Curatori procederanno alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, alla verifica della regolarità formale delle stesse ed alla determinazione della congruità dell'importo offerto per l'acquisto del complesso immobiliare.**

I Curatori si riservano, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti.

Qualora i curatori, il Giudice Delegato e/o il Comitato dei Creditori, dovessero ritenere non congrue le somme offerte, la gara e la procedura di vendita verrà sospesa, con restituzione agli offerenti delle relative cauzioni, qualora gli stessi non intendano offrire la somma che i suddetti organi della procedura dovessero ritenere congrua.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate ai curatori in punto di ammissibilità dell'offerta e della concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Le decisioni di tutti gli Organi della procedura e, in particolare, quelle assunte dai Curatori, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

**Nel caso in cui venga ritenuta congrua, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) (FASE 2).**

## **FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE**

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), **secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, all'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta).

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

L'asta on line pubblicata sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) avrà la durata di almeno 6 giorni.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

I curatori possono sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

### AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario (provvisorio), l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.

In presenza di un'unica offerta al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisto - i curatori potranno riservarsi la facoltà di aggiudicare il lotto o i lotti in vendita in maniera diretta, senza aprire la fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del buyer's premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107, 4° comma, L.F. si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

In caso di mancato ricevimento di ulteriori offerte irrevocabili di acquisto, il lotto tornerà di nuovo in vendita.

Esaurite le operazioni di vendita i Curatori informeranno l'acquirente definitivo e lo inviteranno dal Notaio designato dalla Procedura per la stipula dell'atto di trasferimento dei beni.

### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

In relazione a ciascun lotto aggiudicato, l'aggiudicatario dovrà versare contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione, l'importo di euro 400,00 a titolo di rimborso del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali e non, imposte di legge).

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

### **TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI**

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

Sono a carico della parte acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali.

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

### **DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)**

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium, oltre IVA, spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), calcolato in misura percentuale pari al 3,5% sul prezzo finale di aggiudicazione.

### **PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate su ordine del Giudice Delegato a norma dell'art. 108 c. 2 L.F., subito dopo la stipula del rogito a cura e spese della parte acquirente;
- L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di

qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;

- Sono a carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), nonché, come sopra evidenziato, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ove presenti;

- Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate on-line.

### **PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'**

I curatori fallimentari, ai sensi degli artt. 107 c. I ultima parte LF e 490 c. 1 c.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettueranno le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)
- un avviso, "vendesi", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita, sarà affisso dai curatori presso l'immobile.

Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari e dei creditori muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura almeno 30 giorni prima della vendita, ove presenti.

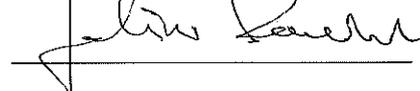
Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Ancona, li 23.06.2022

I Curatori fallimentari

Avv. Fabrizio Panzavolta



Dott. Rolando Mazzoni

