

## TRIBUNALE DI ANCONA

### FALLIMENTO N. 43/2013

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

**CURATORE FALLIMENTARE: Dott.ssa Marta Giangrisostomi**

## AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

La sottoscritta Dott.ssa Marta Giangrisostomi, in qualità di Curatore 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)).

### RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge 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. 17079

**LOTTO 2:** Complesso industriale a Ponte dell'Olio (PC), via Genova 14

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte dell'Olio al Foglio 20:

Particella 21 – Sub 19 – Area Urbana – Consistenza 69 mq

Particella 21 – Sub 22 – Categoria C/7 – Consistenza 57 mq – R.C. € 91,26

Particella 21 – Sub 23 – Area urbana – Consistenza 143 mq

Particella 21 – Sub 24 – Categoria D/7 – R.C. € 1.528,00

Particella 137 – Sub 3 – Categoria C/7 – Consistenza 57 mq – R.C. € 91,26

Particella 138 – Sub 4 – Categoria D/7 – R.C. € 914,00

Particella 143 – Categoria D/7 – R.C. € 1.528

Particella 145 – Categoria D/7 - R.C. € 4.716

Particella 146 – Sub 3 – Categoria D/7 – R.C. € 4.716

Particella 476 – Sub 3 – Categoria D/7 – R.C. € 1.528

Particella 476 – Sub 4 – Categoria D/7 – R.C. € 4.716

I terreni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte dell'Olio al Foglio 20:

Particella 960, Categoria Seminativo Arboreo, Classe 2;

Particella 959, Categoria Seminativo Arboreo, Classe U.

Gli immobili in oggetto fanno parte dell'ex complesso produttivo denominato "Stabilimento Tevi" ormai dismesso.

Gli edifici possono essere raggruppati in:

- Blocco mensa/spogliatoi e cabina enel;
- Blocco reparto lavaggio;
- Blocco deposito dismesso.

Lo stato manutentivo di alcune porzioni di immobili sono pessime e in alcune di loro è presente copertura in amianto e necessitano dello smaltimento secondo le normative vigenti.

Il blocco del reparto lavaggio fa parte dell'edificio storico del complesso con struttura in muratura portante e copertura in coppi.

Attualmente il Comune di Ponte dell'Olio, attraverso un Progetto Preliminare del Piano Strutturale del Comune – PSC, sta cercando di rivalutare l'area dove sorgono edifici abbandonati ed in rovina, tramite un cambio di destinazione delle diverse aree.

Si fa prega di notare la sussistenza di un passaggio pedonale e carrabile sulle particelle 21 e 22 e 137 sub 3 a favore delle porzioni confinanti. È inoltre presente una servitù urbanistica con atto stipulato in data 27/04/2005 per cessione cubatura.

Il lotto in oggetto è stato dichiarato di interesse storico artistico particolarmente importante ai sensi degli artt. 10 (comma 3, lettera a) e 13 (comma 1) del D.Lgs 42/04 e dunque sottoposto a vincolo legale a favore del Ministero per i Beni e le attività Culturali con atto amministrativo in data 30 dicembre 2008, repertorio n. 1760, trascritto a Piacenza il 2 maggio 2012 al n. 3543 di formalità.

**PREZZO BASE: € 132.000,00 (euro centotrentaduemila,00) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: € 13.200,00**

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

**LOTTO 3:** Appartamento in corso di costruzione a Jesi (AN), Via Saponari 4

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 69:

Particella 163 – Sub 7-10 – Categoria C/3 – Consistenza 206 mq – R.C. € 521,31

Particella 163 – Sub 11 – Categoria C/3 – Consistenza 16 mq – R.C. € 40,49

Particella 162 – Sub 58 – Categoria C/3 – Classe 3 – Consistenza 10 mq – R.C. € 25,31

Le unità immobiliari in oggetto sono site al piano terra di un complesso di maggiore consistenza originariamente destinato a laboratori, ma attualmente oggetto di Denuncia Inizio Attività per il risanamento conservativo, frazionamento di unità immobiliare e cambio di destinazione d'uso.

L'immobile è sito nel centro storico del Comune di Jesi raggiungibile tramite cortile al quale si accede da un portone posto su via Saponari.

Lo stato di avanzamento lavori è al grezzo dove risultano realizzate le murature interne, la copertura con travi in legno, la predisposizione dell'impianto fognario e delle canne fumarie. Si stima uno stato avanzamento lavori pari al 45%.

Ciascuna unità abitativa facente parte dell'immobile è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera un disimpegno ed un soppalco.

Adiacente al fabbricato è presente un altro edificio dove si trova il sub. 58 al quale è possibile accedere tramite la corte interna. Si sviluppa al piano terra ed ha un'altezza di 4 metri, per una superficie totale di 10 mq ed è presente un piccolo bagno.

Per quanto riguarda l'immobile fg. 69 - particella 162 – sub. 58 si precisa che nella seduta del 17.11.2021 l'assemblea condominiale ha deliberato di conferire incarico ad un professionista ad eseguire sopralluoghi ed accertamenti volti ad approfondire l'eventuale possibilità di implementare le opere progettate con ulteriori interventi purché risultino agevolabili con "Super Sismabonus 110%".

**PREZZO BASE: € 128.600,00 (euro centoventottomilaseicento/00) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: € 12.860,00**

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

**LOTTO 5:** Appartamento a Jesi (AN), via degli Spaldi 20

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 69 Particella 162 – Sub 54 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 2,5 vani – R.C. € 193,67

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra di un complesso di maggiore consistenza, con accesso diretto dalla pubblica via.

Internamente è suddiviso in unico ambiente di 28,94 mq collegato tramite scala interna al piano interrato suddiviso in bagno e ripostiglio.

Si precisa che nella seduta del 17.11.2021 l'assemblea condominiale ha deliberato di conferire incarico ad un professionista ad eseguire sopralluoghi ed accertamenti volti ad approfondire l'eventuale possibilità di implementare le opere progettate con ulteriori interventi purché risultino agevolabili con "Super Sismabonus 110%".

**PREZZO BASE: € 26.400,00 (euro ventiseimilaquattrocento/00) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: € 2.640,00**

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

**DATA INIZIO RACCOLTA 03.03.2023 ore 12:00**

**DATA FINE RACCOLTA 28.04.2023 ore 12:00**

#### INVITA

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, riportando nella causale del bonifico "Cauzione annuncio n. n. 17079, lotto n. \_\_\_\_".**

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 inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato, 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, il Curatore procederà 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.**

Il Curatore si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti.

Qualora il curatore, 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 al curatore 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 dal Curatore, 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, l'asta verrà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.**

Il curatore può 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 - il curatore potrà 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.

Si precisa che, una volta terminata la gara ai sensi di quanto previsto dall'art. 107, 4° comma L.F. è facoltà del Curatore sospendere la procedura di vendita ove pervenga al soggetto specializzato alla vendita, entro 10 giorni dal termine della gara, un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto. In tal caso si potrà procedere, ad insindacabile giudizio degli Organi della procedura, a nuova gara telematica tra l'aggiudicatario e colui che ha proposto offerta migliorativa nel giorno e nell'ora che verranno comunicati dal Curatore.

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 il lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli Organi della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

Esaurite le operazioni di vendita il Curatore informerà l'acquirente definitivo e lo inviterà **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, oltre all'iva se dovuta, dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

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, spese notarili).

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 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, oltre all'iva se dovuta, delle spese (oneri fiscali e non, imposte di legge, spese notarili) e del Buyer's Premium ed all'esito di detto atto il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli eventualmente gravanti sul bene nel rispetto di quanto previsto dalla legge.

I beni immobili vengono quindi 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.

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.

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 sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

### BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	6%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	5%
Da - a	€ 500.001,00	€ 1.000.000,00	4%
Oltre	€ 1.000.000,00		3%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.



Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

### **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'**

Il curatore fallimentare, 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, effettuerà 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)
- Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari e dei creditori muniti di

privilegio risultante dai pubblici registri, prima del completamento delle operazioni di vendita.

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, lì 1.3.2023

Il Curatore fallimentare  
Dott.ssa Marta Giangrisostomi

