

TRIBUNALE DI ANCONA

UFFICIO FALLIMENTI

**FALLIMENTO G.I.&E. SPA UNIPERSONALE (R.F. 66/2018)**

I sottoscritti Avv. Paolo Bortoluzzi e Dott.ssa Antonella Gallotta, curatori nel fallimento in epigrafe dichiarato con sentenza del Tribunale di Ancona in data 17.9.2018

**PREMESSO**

- che il perito incaricato dalla Curatela fallimentare, ing. Andrea Rachetta, ha provveduto a depositare la perizia di stima del compendio immobiliare **sito in Osimo, Via Di Jesi n. 162** meglio di seguito descritto, costituito oggi da n. 4 residui beni immobili, di cui 3 (tre) appartamenti e 1 (uno) locale deposito;

- che giusto provvedimento del G.D. del 28.02.2023, è stata autorizzata la modifica del Programma di Liquidazione, agli atti della procedura, al fine di procedere con la vendita in blocco in un unico lotto dei 4 beni immobili residui;

- che in particolare, si evidenzia che:

**i.** gli immobili di cui ai successivi nn. 2 e 3, sono oggetto di contratto di locazione opponibile al fallimento (in quanto registrati in data 17.1.2018 ai nn. 268 e 269 serie 3T) avente scadenza al 31.12.2024;

**ii.** per l'immobile di cui al successivo n. 4, a fronte della maturata morosità del locatario, la Curatela ha intrapreso la procedura di sfratto per morosità, definita con verbale di conciliazione del 14.06.2022, costituente titolo esecutivo per il rilascio utilizzabile anche dall'aggiudicatario;

**iii.** per l'immobile di cui al successivo n. 4, sulla porzione individuata al NCEU al Sub. 17, l'eventuale aggiudicatario dovrà realizzare una servitù passiva di passaggio in favore di altri comproprietari del compendio immobiliare, altrimenti interclusi;

tutto ciò premesso si espone quanto segue.

**Art. 1 -OGGETTO DEL BANDO E OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO**

Le premesse fanno parte integrante delle condizioni di vendita.

Oggetto del presente bando è la vendita all'asta del **LOTTO UNICO** costituito da:

**1)** Appartamento sito in **Comune di Osimo in Via di Jesi n.162** (Lotto 1 perizia Osimo Ing. Rachetta) individuato al Catasto Urbano al Foglio 57, Part. 174, sub. 3;

**2)** Appartamento sito in **Comune di Osimo in Via di Jesi n.162** (Lotto 2 perizia Osimo Ing. Rachetta) individuato al Catasto Urbano al Foglio 57, Part. 174, sub. 6;

**3)** Appartamento sito in **Comune di Osimo in Via di Jesi n.162** (Lotto 3 perizia Osimo Ing. Rachetta) individuato al Catasto Urbano al Foglio 57, Part. 174, sub. 7;

**4)** Porzione di deposito della superficie lorda di mq 333 circa sito in **Comune di Osimo in Via di Jesi n.162** (Lotto 4 perizia Osimo Ing. Rachetta) individuato al Catasto Urbano al Foglio 57, Part. 174, sub.

17 e sub. 19, a seguito del frazionamento operato dalla Curatela rispetto all'originario sub 16 di maggiore dimensione.

## **Art. 2 - PREZZO BASE**

Con riferimento al lotto unico sopra descritto si indica il prezzo base d'asta di **€ 384.000,00**.

Si precisa inoltre che, secondo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., saranno ritenute valide anche offerte inferiori al prezzo base d'asta purché non oltre il 25% dello stesso.

Il pagamento di spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti l'acquisto, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

## **Art. 3 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita asincrona che si svolgerà sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).

Le offerte dovranno essere presentate collegandosi al sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), previa registrazione allo stesso, 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 della cauzione richiesta, il cui pagamento costituirà un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

Le offerte potranno essere presentate dal **21/04/2023** al **23/06/2023** entro e non oltre le ore 12:00

L'utente registrato è consapevole delle possibili problematiche sia oggettive che soggettive derivanti dall'utilizzo di un'asta on-line svolta attraverso internet per le quali la Procedura e GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL non potranno essere ritenute responsabili.

Il soggetto che si registra è il solo ed unico responsabile della segretezza e della riservatezza dei codici di accesso e conseguentemente è il solo ed unico responsabile per tutti gli usi di detti codici, siano essi autorizzati o non autorizzati dal soggetto stesso. Ogni atto compiuto tramite i codici di accesso rilasciati al soggetto che si registra sarà imputato direttamente ed esclusivamente al soggetto stesso, con conseguente obbligo di darne attuazione.

Il soggetto che si registra è consapevole e assume ogni responsabilità del fatto che la conoscenza dei codici di accesso da parte di terzi consentirebbe a questi ultimi l'accesso al portale ed il compimento di atti giuridicamente rilevanti direttamente imputabili al soggetto che si registra.

Il soggetto che si registra esonera pertanto la Procedura e GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL. da qualsiasi responsabilità per conseguenze pregiudizievoli di qualsiasi natura o per danni, diretti o indiretti, che fossero arrecati ad esse o a terzi a causa dell'utilizzo dei codici di accesso da parte di terzi e, in generale, in connessione con l'utilizzo abusivo, improprio o comunque pregiudizievole di tali strumenti, impegnandosi a risarcire la Procedura e GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL. per i danni di qualsiasi natura che dovessero eventualmente subire in conseguenza di tali eventi.

L'utente registrato dovrà versare, antecedentemente alla presentazione dell'offerta, l'importo pari al **10%** del prezzo di cui all'art 2 del presente bando. Qualora l'importo non risulti accreditato **entro il termine di presentazione delle offerte** sul conto corrente indicato, l'offerta sarà rifiutata al momento dell'esame delle

stesse. Per questo motivo è onere dell'utente procedere con congruo anticipo al pagamento della cauzione. **Il conto corrente sul quale dovrà essere versato l'importo per il deposito cauzionale è il seguente IBAN IT43K0103021100000000414486**

Il deposito cauzionale sarà trattenuto a titolo di acconto in caso di definitiva aggiudicazione ed imputato in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento, sarà invece trattenuto a titolo di penale in caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario alla data stabilita per il rogito notarile di trasferimento nonché di suo rifiuto al perfezionamento dell'acquisto stesso. In tal caso si procederà all'aggiudicazione del lotto al soggetto che abbia eventualmente presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

Il deposito cauzionale sarà invece restituito ai soggetti non aggiudicatari della presente procedura mediante bonifico da accreditare sul conto corrente indicato dall'interessato.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate dall'utente registrato e saranno approvate subordinatamente alla verifica della corrispondenza rispetto al prezzo base, in forza di quanto indicato all'art. 2 del presente bando e della corrispondenza dei documenti allegati con quelli richiesti sempre nel presente bando.

Durante lo svolgimento delle operazioni di vendita, gli utenti partecipanti, registrati ed abilitati, collegati on-line al portale *gorealbid.it*, non conosceranno né i nominativi né il numero degli altri partecipanti alla stessa gara on-line.

Non sarà consentita la presentazione di offerte per persona e/o società da nominare eccezion fatta dell'ipotesi in cui il terzo individuato sia una società di leasing.

L'offerta dovrà indicare:

a) per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata la documentazione attestante il regime patrimoniale dei coniugi.

Per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la domanda dovrà indicare la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale/P.IVA, il nome ed il cognome nonché il luogo e la data di nascita ed il codice fiscale del legale rappresentante, il numero di telefono, il fax ed altresì l'indirizzo pec (presso cui verranno inoltrate le comunicazioni concernenti la presente procedura);

b) l'offerta economica, con indicazione, in cifre ed in lettere, del prezzo offerto, ai sensi del precedente art. 2.;

c) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima degli immobili e di accettare, senza riserva e condizione alcuna, il presente bando nella sua interezza con i suoi allegati e con le relative norme e condizioni, nonché gli atti tutti a qualsiasi titolo richiamati;

d) copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento e del codice fiscale dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica, ovvero del procuratore;

e) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto: certificato di vigenza del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di firma ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (o documento equipollente in caso di offerente estero);

f) visura camerale storica aggiornata, nel caso in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione (o documento equipollente in caso di offerente estero);

g) procura (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente), riferita alla presente procedura competitiva, con rilascio di ogni più ampia facoltà in favore del procuratore speciale, ivi comprese quelle di presenziare alla gara, di espletare ogni diritto e facoltà inerente e/o funzionale alla stessa ai sensi di Legge e delle disposizioni del presente bando, di effettuare rilanci e conseguire l'aggiudicazione. Detta procura, per essere valida ed efficace, dovrà essere rilasciata per atto pubblico notarile ovvero per scrittura privata autenticata da notaio;

h) la contabile del versamento del deposito cauzionale;

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, le stesse saranno acquisite e conservate dal portale.

Saranno escluse le offerte: - sottoposte ad ogni e qualsiasi condizione;

- relative non al lotto unico sopra indicato bensì a singoli beni componente lo stesso.

L'offerta di acquisto presentata è irrevocabile e costituisce accettazione di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati.

#### **Art.4 - MALFUNZIONAMENTI DEL SISTEMA E DEL COLLEGAMENTO INTERNET**

La Procedura e GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL non rispondono per danno o responsabilità diretti e/o indiretti salvo dolo o colpa grave delle stesse. In modo assoluto la Procedura e GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL S.r.l. non rispondono di: azioni dirette dell'utente che possono arrecare danno o malfunzionamento al sistema, indisponibilità di visualizzazione e/o di utilizzo [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), uso illecito di [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).

La Procedura e GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL non potranno, in nessun caso, essere ritenute responsabili per eventuali malfunzionamenti del sistema che in qualsiasi modo possano pregiudicare o ritardare la consegna delle comunicazioni al soggetto che si registra.

La procedura competitiva potrà, a discrezione della Curatela, essere sospesa e/o rinviata sia per problemi tecnici di collegamento al sistema, dipendenti da malfunzionamenti del server o della rete, sia, a suo insindacabile giudizio, per motivazioni diverse.

In ogni caso, la Procedura e GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL non assumono nessuna responsabilità per la mancata partecipazione alla procedura da parte del soggetto che si registra o per l'impossibilità di proseguire la partecipazione al soggetto che si registra per ragioni indipendenti dal server e dalle infrastrutture di GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, né per qualsivoglia malfunzionamento o difetto relativo ai servizi di connettività necessari a raggiungere il sistema attraverso la rete pubblica di telecomunicazioni.

Per tutto quanto non previsto nel presente bando varranno le previsioni contenute nelle condizioni di utilizzo del sito internet [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).

#### **Art. 5 – PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

Il giorno **23/06/2023 alle ore 12.30** 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 lotto unico.

L'asta in modalità telematica è di tipo c.d. asincrona, avrà durata di almeno 6 giorni e si svolgerà sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) per il lotto unico come individuato **dal giorno 27/06/2023 al giorno 03/07/2023** senza soluzione di continuità, con eventuali prolungamenti di cinque minuti ciascuno qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine.

La procedura competitiva sarà effettuata solo tra coloro che in precedenza hanno presentato offerta telematica ammissibile e la stessa verrà effettuata partendo da un prezzo base d'asta pari all'offerta più alta ricevuta.

I partecipanti potranno effettuare rilanci su ciascuna offerta dell'importo di € 5.000,00 per il lotto unico.

In caso di unico offerente non si procederà allo svolgimento dell'asta, ma direttamente all'aggiudicazione provvisoria.

La gara tra più offerenti sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (5 minuti) senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Delle operazioni di vendita verrà redatto processo verbale.

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta pertanto il trasferimento della proprietà.

Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo al momento dell'atto notarile di vendita.

Prima del completamento delle operazioni di vendita sarà data notizia a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio ai sensi dell'art. 107 comma 3 L.F.

Nel caso previsto dall'art. 107 l.f. quarto comma, e quindi qualora pervenga offerta in aumento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione purchè prima del versamento del prezzo definitivo da parte dell'aggiudicatario, il curatore avrà la facoltà di sospendere la vendita ed indire una nuova procedura competitiva alla quale saranno invitati mediante convocazione a mezzo pec, oltre al soggetto che ha formulato l'offerta in aumento ed al primo aggiudicatario, anche tutti i soggetti già offerenti.

Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della dichiarazione di fallimento, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate ai sensi dell'art. 108 ultimo comma l.f. con spese a carico dell'aggiudicatario acquirente.

#### **Art. 6 - COMPENSI PER LA ORGANIZZAZIONE DELLA COMUNICAZIONE, PROMOZIONE E ORGANIZZAZIONE DELLA PROCEDURA DI VENDITA**

Tutti i soggetti che offrono e si registrano si impegnano irrevocabilmente a riconoscere alla GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL un buyer's premium finale per la gestione della vendita a carico del soggetto aggiudicatario e da calcolare sul prezzo finale di aggiudicazione.

L'importo del buyer's premium da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione è del 3,50%.

Il buyer's premium al quale sarà applicata l'IVA come per legge, dovrà essere corrisposto entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria e dalla conseguente ricezione della conferma di aggiudicazione provvisoria.

#### **Art. 7 - MODALITA' E CONDIZIONI DELLA CESSIONE**

L'atto notarile di cessione sarà stipulato entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria a mezzo del notaio indicato dalla procedura.

La curatela si farà carico della liberazione dei locali liberi da persone ove gli stessi risultino attualmente occupati da terzi.

Con riferimento ai beni mobili conservati nei locali oggetto del presente bando, gli stessi dovranno essere liberati e/o smaltiti e cura e spese esclusive della parte aggiudicataria.

Il prezzo della cessione del lotto unico, dedotta la cauzione versata a corredo dell'offerta, dovrà essere accreditato in epoca antecedente la stipula dell'atto notarile di trasferimento e, comunque, entro e non oltre 5 giorni lavorativi antecedenti la stipula stessa, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

In difetto di versamento del prezzo nel termine così fissato, la curatela procederà all'annullamento dell'aggiudicazione, con trattenimento della cauzione versata ed impreviudicata la risarcibilità di ogni ed eventuale danno subito dalla procedura in conseguenza del detto inadempimento.

Ogni onere fiscale della vendita, le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuto al Notaio incaricato, sono a carico dell'acquirente.

#### **Art. 8 - DISPOSIZIONI GENERALI E INSINDACABILE FACOLTA' DI INTERROMPERE LA PROCEDURA DI VENDITA**

La pubblicazione del presente bando, la ricezione delle offerte, nonché la successiva comunicazione di aggiudicazione non comportano alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita da parte della procedura.

Il presente bando non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D.Lgs. n. 58 del 24.02.1998.

L'aggiudicazione non comporterà per la Procedura alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla Procedura medesima. Inoltre, resta salva la possibilità per il Giudice Delegato, di sospendere la gara o di non autorizzare la stipula del contratto di compravendita per i motivi di cui all'art. 108 L.F.

Ciascun soggetto che si registra e che parteciperà alla procedura competitiva sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

#### **Art. 9 - PUBBLICITA'**

La pubblicità sarà effettuata dalla Curatela mediante avviso almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)

#### **Art. 10 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE GDPR 2016/279 in materia di protezione dei dati personali.

Si rende noto che i dati verranno trattati nel rispetto della vigente normativa, con modalità tecnologiche - informatiche e/o cartacee per finalità strettamente afferenti alla presente procedura e all'esecuzione delle conseguenti ed eventuali attività contrattuali.

Il presente Bando e quanto nello stesso previsto sono regolati dalla legge italiana.

Per ogni controversia relativa al presente bando, alla sua interpretazione, validità ed efficacia sarà competente in via esclusiva il Foro di Ancona.

Ancona, 03 aprile 2023

I Curatori Fallimentari

Avv. Paolo Bortoluzzi

Dott.ssa Antonella Gallotta

