

## TRIBUNALE DI ANCONA

### CONCORDATO PREVENTIVO N. 02/2009 GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Giuliana Filippello LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Dott.ssa Simona Romagnoli

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

La sottoscritta Dott.ssa Simona Romagnoli, con studio in Jesi (AN) via dell'Orfanotrofio n. 1 bis, in qualità di Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo in epigrafe,

#### PREMESSO

che la procedura di concordato deve effettuare la vendita dei beni 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 della procedura di concordato in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto del lotto di seguito specificato con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) (*vendita telematica asincrona*)

#### **Annuncio n. 16071**

**LOTTO 1:** Complesso residenziale a Porto Recanati (MC) - Località Montarice, via del Mattatoio - EDIFICIO C

**Vendita in blocco dell'intera proprietà di n. 29 appartamenti, n. 19 garage e n. 10 posti auto coperti** facenti parte di un edificio di maggiore consistenza da ultimare, **sito a poca distanza dal mare** e parte del **complesso residenziale Fred Mengoni di Montarice**.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati al Foglio 12.

Tutti gli appartamenti hanno partizioni interne in muratura, porte-finestre e finestre in legno verniciato bianco. Gli sportelloni oscuranti a lamelle orientabili sono in alluminio verniciato verde. E' presente nel bagno la vasca idromassaggio tranne che nei sub 39 e 32. Sia per la situazione catastale che per quella urbanistica si rinvia in ogni caso alla perizia di stima.

Si segnala in ogni caso che tutto il complesso necessita del rilascio dei certificati di agibilità, in quanto gli alloggi sono ultimati, ma mancano in alcuni casi le caldaie e tutte le certificazioni degli impianti (elettrico, del gas, idrotermosanitario, degli impianti di riscaldamento) e la loro eventuale integrazione. Andrà inoltre verificata l'adeguamento alla normativa antincendio dell'autorimessa.

Nello specifico gli appartamenti hanno le seguenti caratteristiche:

- Sub 11 – Piano terra – Superficie lorda 88 mq – Corte 73 mq
- Sub 12 - Piano terra – Superficie lorda 53 mq – Corte 37 mq
- Sub 13 - Piano terra – Superficie lorda 70 mq – Corte 49 mq
- Sub 14 – Piano terra – Superficie lorda 70 mq – Corte 56 mq

- Sub 15 – Piano terra – Superficie lorda 70 mq – Corte 62 mq
- Sub 16 - Piano terra – Superficie lorda 70 mq – Corte 59 mq
- Sub 17 – Piano terra - Superficie lorda 70 mq – Corte 55 mq
- Sub 18 – Piano terra – Superficie lorda 70 mq – Corte 49 mq
- Sub 19 – Piano terra – Superficie lorda 53 mq – Corte 45 mq
- Sub 20 – Piano terra – Superficie lorda 88 mq – Corte 72 mq
- Sub 21 – Piano primo – Superficie lorda 83 mq – Balconi 16 mq
- Sub 22 – Piano primo – Superficie lorda 51 mq – Balconi 3 mq
- Sub 23/24/25/26/27/28 – Piano primo – Superficie lorda 62 mq – Balconi 6 mq
- Sub 29 – Piano primo – Superficie lorda 51 mq – Balconi 3 mq
- Sub 30 – Piano primo – Superficie lorda 83 mq – Balconi 16 mq
- Sub 32 – Piano secondo – Superficie lorda 38 mq
- Sub 33/34/35/36/37/38 – Piano secondo – Superficie lorda 63 mq – Balconi 7 mq
- Sub 39 – Piano secondo – Superficie lorda 37 mq
- Sub 40 – Piano secondo – Superficie lorda 91 mq – Balconi 23 mq

I garage ed i posti auto coperti fanno parte del medesimo immobile e sono siti al piano interrato, a cui si accede tramite ingresso condominiale comune a tutte le unità.

Nello specifico i garages ed i posti auto coperti hanno le seguenti caratteristiche:

- Sub 42/59/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71 – Superficie lorda 15 mq
- Sub 43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58 – Superficie lorda 16 mq
- Sub 60 – Superficie lorda 22 mq

**PREZZO BASE: € 2.190.720,00 (euro duemilionicentonovantamilasettecentoventi/00)** oltre IVA ed oneri di legge se dovuti

**CAUZIONE: € 10% prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 10.000,00**

**DATA INIZIO RACCOLTA 23/09/2022 ore 12:00**

**DATA FINE RACCOLTA 01/12/2022 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, specificando nella causale del bonifico "Cauzione annuncio n. 16071".**

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

Qualora il Liquidatore, 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 Liquidatore 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 Liquidatore, 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 Liquidatore 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 Liquidatore Giudiziale 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.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107, IV comma, L.F. in presenza della quale il Liquidatore Giudiziale si riserva la facoltà di sospendere le operazioni di vendita, 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 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.).

Successivamente alla aggiudicazione, qualora pervenga offerta migliorativa di almeno il 10% ai sensi dell'art. 107 IV comma legge fallimentare, il Liquidatore provvederà a riaprire una gara telematica, aperta anche a terzi al fine di poter aggiudicare i beni immobili.

Esaurite le operazioni di vendita il Liquidatore Giudiziale 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 dovrà avvenire, sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

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

La presente vendita è imponibile Iva, in quanto gli immobili sono da considerarsi in corso di costruzione.

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato da parte dell'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.

Saranno 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 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 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 della procedura;
- 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 di vendita.

### **PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'**

Il Liquidatore Giudiziale, 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) ;
- un avviso, "vendesi", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita, sarà affisso dal Liquidatore Giudiziale presso l'immobile.

Il presente avviso di vendita sarà comunicato da parte del Liquidatore 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.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono prendere visione del bene in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 0737/782080.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del Liquidatore
- pubblicata integralmente sul sito internet [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).

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.

Jesi, lì 19.09.2022

Il Liquidatore Giudiziale

Dott.ssa Simona Romagnoli

