

TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTARE
PROCEDURA N. 61/2013 R.F
GIUDICE DELEGATO: dott.ssa MARIA LETIZIA MANTOVANI
CURATORE: dott.ssa DONATELLA TARSI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **18 aprile 2019**, alle ore 16.00, dinanzi al dottor **RENATO BUCCI**, notaio in Ancona, iscritto presso il collegio notarile del distretto di Ancona, nel suo ufficio in Ancona, via Marsala n. 12, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara degli immobili di seguito descritti e con le modalità infra indicate:

DESCRIZIONE DEI BENI:

Opificio industriale con uffici, servizi e corte circostante, sito in Comune di MONTECAROTTO (AN), via 1° Maggio n. 4, nonché piccolo frustolo di terreno di mq. 113 posto nelle vicinanze dell'opificio, il tutto individuato al Catasto di detto Comune, come segue:

Catasto Fabbricati: Foglio 23, mappale 196, Categoria D/1, Rendita Euro 2.566,79;

Catasto Terreni: Foglio 23, Particella 1025, mq. 113, Reddito dominicale euro 0,18.

L'immobile risulta occupato a "titolo precario" da terzi sino all'aggiudicazione all'asta dell'immobile stesso, in forza di accordo transattivo (autorizzato ex art. 35, comma 3, L.F. dal Giudice Delegato in data 3 giugno 2018) intervenuto tra la curatela del fallimento e la società occupante.

In riferimento all'immobile in oggetto sussistono i seguenti titoli edilizi:

- * licenza di costruzione n. 194/76 del 20 ottobre 1976;
- * concessione edilizia n. 261/77 e successiva variante n. 335/1978, in variante alla licenza di costruzione n. 194/76;
- * agibilità 14 marzo 1978;
- * concessione Edilizia n. 537/1980;
- * concessione Edilizia in sanatoria n. 191/1986 del 7 aprile 1992;
- * pratica edilizia 1024/1989 per la costruzione della cabina elettrica e relativa agibilità prot. 4964/1990 del 28 marzo 1991;
- * D.I.A. 1901/2004 del 9 aprile 2004.

Sussistono difformità: alcune parti sono state realizzate in assenza di titoli abilitativi e sono da demolire.

Il tutto risulta meglio descritto nella relazione di stima, redatta dall'ing. Alberto Menghini in data 10 ottobre 2013 e successiva integrazione in data 21 gennaio 2014, depositata negli atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in essa descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

La vendita sarà effettuata alle seguenti condizioni:

prezzo a base d'asta: euro 103.500,00;

rilanci non inferiori ad Euro 1.000,00.

Sono ammesse offerte residuali, con un ribasso, rispetto al prezzo base, non superiore al 25% e quindi offerte residuali non inferiori ad 77.625,00 euro.

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si tro-



va, anche in relazione alle vigenti norme in materia urbanistica ed edilizia.

Trattandosi di vendita forzata, la stessa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della P.A. e regolamenti saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI VENDITA:

La vendita avverrà a cura del notaio incaricato dott. Renato Bucci, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA:

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato e domenica esclusi), presso lo studio del notaio incaricato, in Ancona, via Marsala n. 12, o presso uno dei notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento da richiedere telefonicamente, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO:

La presentazione dell'offerta comporta conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta d'acquisto dovrà contenere:

- se l'offerente è una persona fisica: l'indicazione del nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail, accompagnati da copia del documento di identità e del tesserino del codice fiscale, dell'offerente (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i dati e prodotti i documenti di cui sopra, anche relativamente al coniuge);
- se l'offerente è una persona giuridica: l'indicazione della ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo PEC della persona giuridica; inoltre si dovrà produrre copia del documento di identità e del tesserino del codice fiscale del legale rappresentante della persona giuridica, una visura camerale ordinaria aggiornata o un certificato di iscrizione al Registro delle Persone Giuridiche, nonché copia dei documenti giustificativi della rappresentanza e delle delibere autorizzative del compimento dell'atto, ove necessarie;
- sono ammesse offerte per persona da nominare, (tuttavia - nell'ipotesi di aggiudicazione - sarà indispensabile in tal caso depositare presso il notaio banditore, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o in copia autentica, la procura notarile con data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto che si vuole nominare; in difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta);
- sommaria individuazione del bene per cui l'offerta è presentata;
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- deposito della cauzione, per l'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a

- "dott.ssa Donatella Tarsi Curatore Fallimento n. 61/2013";
- le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessario.

OFFERTA DIGITALE:

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata, resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

Sono ammesse sia offerte digitali (presentate in un file digitale in formato pdf firmato digitalmente dall'offerente e reso disponibile su un supporto digitale), sia offerte digitalizzate (presentate su supporto cartaceo sottoscritto dall'offerente e consegnato in busta chiusa al notaio banditore o periferico unitamente ad una scansione dell'offerta stessa, presentata in formato pdf su supporto digitale e ad una dichiarazione sottoscritta dall'offerente o dal presentatore che attesti la conformità del contenuto tra il file digitalizzato e l'offerta cartacea).

OFFERTA CARTACEA:

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile del notaio banditore o di uno dei notai periferici, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (Presentatore, che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato) e le altre indicazioni relative alla vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE:

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del notaio banditore, nel suo ufficio in Ancona, via Marsala n. 12, alle ore 16:00 e seguenti del giorno sopra indicato, con le seguenti modalità:

NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA:

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, dall'offerta depositata per prima, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI:

nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali, purché non inferiori alla base d'asta per più del 25%, e ciò nel seguente modo:

- in caso di unica offerta si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte, si procederà ad incanto tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

Ove, in caso di unica offerta o a seguito dell'esperimento della gara e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi de-



finitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta.

Nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta, l'aggiudicazione diventerà definitiva solo dopo che siano trascorsi 15 giorni senza che sia pervenuta al curatore fallimentare una offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra) per un prezzo non inferiore alla base d'asta; nel caso in cui nel suddetto termine pervenga al curatore un'offerta d'acquisto per un prezzo non inferiore alla base d'asta, l'offerta residuale diventerà inefficace e si procederà ad una nuova gara sulla base dell'offerta pervenuta. Ove nessuno partecipi alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta irrevocabile d'acquisto.

La partecipazione presso il notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con rinuncia a qualunque pretesa in merito.

EFFETTO DELL'AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicazione definitiva non produrrà alcun effetto traslativo e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, comma 3[^], L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore Fallimentare del saldo del prezzo, il tutto entro il termine massimo di sessanta giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Ai sensi dell'art. 107, comma 4[^], L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento per prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al dieci per cento.

TRASFERIMENTO DEL BENE:

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al notaio banditore.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili relativi all'esecuzione di quanto previsto dall'art. 591 bis II comma, n. 11 c.p.c., oltre IVA se dovuta.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese per l'utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio nazionale del notariato, pari ad euro 100,00 + I.v.a. per aggiudicazione fino ad euro 100.000,00, euro 200,00 + I.v.a. per aggiudicazione fino ad euro 200.000,00, ed euro 300,00 + I.v.a. per aggiudicazione oltre ad euro 100.000,00.

REGIME FISCALE:

Gli oneri fiscali sono anch'essi a carico dell'aggiudicatario.

La vendita, avente ad oggetto un bene immobile strumentale e sue pertinenze, è soggetta ad IVA per opzione della curatela cedente, ai sensi dell'art. 10

numero 8-ter) del D.P.R. 633/72. Nel caso in cui il cessionario sia soggetto passivo IVA si applicherà il 6^a comma dell'art. 17 del D.P.R. 633/1972 (reverse charge).

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nelle misure rispettivamente del 3% e dell'1%.

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.

In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura vigente all'atto di trasferimento della proprietà.

INFORMAZIONI E VISITA DELL'IMMOBILE:

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del Curatore Fallimentare dott.ssa Donatella Tarsi, sito a Senigallia, in Str. della Bruciata 14, loc. Cesano, tel 338-7634318, e.mail: f61.2013ancona@pecfallimenti.it.

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Ancona, 14 marzo 2019

**Il notaio incaricato
dott. Renato Bucci**

