TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

UFFICIO FALLIMENTI

Procedura fallimentare n. 19/2019 R.F.

AVVISO DI VENDITA

ex artt. 107 c 2 L.F. nonchè 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Giulio Sargentoni, quale professionista delegato alla vendita come da ordinanza del Giudice Delegato alla procedura Dott.ssa Giuliana Filippello del 17.08.2026, e come da programma di liquidazione presentato dai Curatori Dott. Luca Zarletti e Avv. Piero Novelli nel fallimento n. 19/2019 R.F., approvato il 03.01.2020,

AVVISA

che il **giorno 05.02.2027 alle ore 12,00** si procederà all'esperimento per la vendita telematica in modalità asincrona tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it,* dei seguenti beni immobili (Lotti 5 e 6), meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti del CTU Geom. Sergio Antonelli datata 30.07.2026 nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 47/1985 e di cui all'art. 46 quinto comma D.P.R. 380/2001. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo**. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, eventuale diniego di sanatoria e di agibilità ovvero di abitabilità da parte dell'Autorità preposta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, risoluzione, rescissione ovvero annullamento o invalidità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della vendita essendosi in ogni caso di ciò tenuto conto nella valutazione del bene ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; tutte le spese relative al trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi alla procedura per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO n. 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Rif. 1 Ufficio ubicato in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77;

Rif. 2 Abitazione ubicata in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77;

Rif. 3 Garage ubicato in Fabriano (AN), viale XIII Luglio s.n.c.;

Rif. 4 Magazzino ubicato in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77/G.

LOTTO n. 6

Il lotto è formato dal seguente bene:

Rif. 5 Magazzino ubicato in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77/D.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di piena ed esclusiva proprietà (1/1)

Descrizione degli immobili

Oggetto della presente vendita sono un ufficio, un'abitazione utilizzata ad uso ufficio, un garage e due magazzini, siti nel comune di Fabriano (AN), viale XIII Luglio n.ri 77, 77/D e 77/G.

Il lotto su cui sorge l'edificio, di forma pressoché rettangolare, trae accesso da Viale XIII Luglio, una delle arterie viarie principali della città ed è collocato ad immediato ridosso del centro storico e dei giardini pubblici, in zona ben servita, dotata di infrastrutture, servizi e luoghi di aggregazione.

Come si legge nella perizia di stima del Geom. Sergio Antonelli l'ufficio e l'abitazione, contigui e comunicanti, con ingresso dal numero civico 77, si sviluppano al piano terra di un complesso condominiale ubicato in posizione semicentrale, a sud-ovest del centro abitato del Comune di Fabriano (AN), nel quartiere denominato "Il Piano", a prevalente destinazione residenziale.

I due locali ad uso magazzino, con ingresso dai numeri civici 77/D e 77/G, occupano parte del piano secondo sottostrada dell'edificio.

Il garage, senza numero civico, è ugualmente posto al piano secondo sottostrada e costituisce un unico corpo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con il fabbricato principale.

Caratteristiche costruttive prevalenti e finiture

L'edificio, ultimato nell'anno 1968, è composto da due piani sottostrada destinati ad autorimesse e magazzini e sei piani fuori terra destinati rispettivamente il terra a sede della Guardia di Finanza Tenenza di Fabriano, dal primo al quarto a civile abitazione ed il quinto a soffitte; gli spazi scoperti di uso comune sono in parte lastrici solari pavimentati, in parte asfaltati ed in parte imbrecciati.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato intelaiato, con travi e pilastri in cemento armato in opera, solai di piano e copertura in laterocemento; le tamponature perimetrali sono in muratura con blocchi sia in laterizio che in cemento, intonacate e rivestite con graffiato al quarzo.

La copertura principale dell'edificio è a padiglione con manto in coppi; il piano primo e secondo sottostrada sono parzialmente coperti a terrazzo praticabile.

Il lato prospiciente la pubblica via, dove è presente l'ingresso autonomo dei locali al piano terra, è rivolto verso sud-est; l'ingresso condominiale è posto nel prospetto con esposizione a nord-est.

Le unità immobiliari al piano terra con destinazione ad ufficio, **rif. 1** ed abitazione, **rif. 2**, contigue e comunicanti, hanno partizioni in muratura intonacate a civile e tinteggiate, con dotazione di finiture di mediocre qualità, risalenti all'epoca della costruzione.

Il portoncino d'ingresso è in metallo blindato con maniglione antipanico, posto in opera in sostituzione dell'esistente in legno a cura e spese del conduttore, le porte interne sono in legno tamburato, alcune con specchiatura in vetro, i pavimenti in mattonelle di graniglia e su una sola stanza in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro termico, serrandine avvolgibili in plastica e inferriate su tutte le finestre.

I bagni, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica di colore chiaro, sono entrambi dotati di finestra con acqua calda prodotta da boiler elettrico; nella struttura sono presenti impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano con caldaia murale di recentissima installazione, radiatori in alluminio e termoconvettori, impianto di climatizzazione a pompa di calore fatto realizzare a cura e spese del conduttore.

Le unità immobiliari al piano secondo sottostrada con destinazione a garage, **rif. 3,** e magazzino, **rif. 4** e **rif. 5,** internamente sono o solo intonacate al grezzo o prive di intonaco; hanno pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico e non hanno riscaldamento.

Nel magazzino **rif. 4** troviamo un bagno ed un ripostiglio, delimitati da tramezzi in muratura non a tutta altezza, intonacati al grezzo; il bagno è privo di finestra e dotato di sola acqua fredda.

Nel magazzino **rif. 5** è presente una parete in cartongesso parallela al muro lato sud-est, controterra, che delimita un volume tecnico inaccessibile; vi è inoltre un piccolo vano ad uso ripostiglio.

Il garage ed i magazzini sono raggiungibili dalla pubblica via utilizzando esclusivamente spazi di altra proprietà, identificati dalle particelle del foglio 154 n. 568 e 1629, sui quali si è esercitato per decenni diritto di passaggio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato conservativo

Le unità immobiliari con destinazione catastale ufficio ed abitazione, che di fatto sono utilizzate come unico ufficio, risultano in discreto stato conservativo, con impianti e finiture tipiche dell'epoca di costruzione in quanto mai ristrutturate.

Il garage ed i magazzini sono anch'essi in discreto stato conservativo, adeguato alla destinazione.

Il livello costruttivo, le finiture e lo stato di manutenzione del fabbricato in generale sono sufficienti; anche la struttura portante, ad un esame visivo, si presenta in discrete condizioni.

Formalità

- Decreto di ammissione Concordato Preventivo 08.08.2014 al n. 9689 Reg. Part.
- Sentenza dichiarativa di Fallimento 23.05.2019 al 7261 Reg. Part.

Le formalità sono cancellabili con spese a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata unitamente al presente avviso e all'ordinanza di vendita nel Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia "pvp.giustizia.it" e sul sito internet "www.astegiudiziarie.it" che qui si richiama integralmente e che, partecipando alla presente procedura di vendita mediante presentazione di relativa offerta si conferma espressamente esaminata e conosciuta.

*** ***

LOTTO n. 5

Vengono posti in vendita un ufficio, un' abitazione utilizzata ad uso ufficio, un garage e un magazzino, siti in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77, e 77/G.

Dati catastali

Le unità immobiliari sono così censite al Catasto Fabbricati:

- **Rif. 1** Ufficio ubicato in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77, al piano terra, distinto al foglio 154 mappale n. 696 sub. 22, cat. A/10, cl. 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 1.123,29
- **Rif. 2** Abitazione ubicata in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77, al piano terra, distinta al foglio 154 mappale n. 696 sub. 23, cat. A/2, cl. 5, consistenza 6,0 vani, rendita € 387,34;
- **Rif. 3** Garage ubicato in Fabriano (AN), viale XIII Luglio s.n.c., al piano secondo sottostrada, distinto al foglio 154 mappale n. 696 sub. 20, cat. C/6, cl. 5, consistenza 16 mq., rendita € 45,45;
- **Rif. 4** Magazzino ubicato in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77/G, al piano secondo sottostrada, distinto al foglio 154 mappale n. 696 sub. 28, cat. C/2, cl. 5, consistenza 62 mq., rendita € 76,85;

Consistenza

Le unità immobiliari **rif. 1** e **rif. 2**, con destinazione catastale rispettivamente ad ufficio ed abitazione, sono state di fatto fuse ed ospitano attualmente la Sede della Guardia di Finanza Tenenza di Fabriano; si sviluppano interamente al piano terra, con accesso indipendente dal numero civico 77 di viale XIII Luglio, mediante un unico ingresso posto su spazio scoperto comune.

Schematicamente gli spazi sono organizzati con un ingresso, un corridoio centrale che disimpegna tutte le stanze poste sul perimetro ed utilizzate come uffici, archivio, camera e servizi, per una superficie lorda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

commerciale complessiva di mq. 243,00 circa ed un'altezza di ml. 3,25/3,30; analizzandole separatamente, l'ufficio ha una superficie lorda di mq. 126,00 circa e l'abitazione una superficie lorda di mq. 117,00 circa.

L'unità immobiliare **rif. 3,** con destinazione a garage, è posta al piano secondo sottostrada, senza numero civico ed ha accesso da ampio spazio imbrecciato mediante porta basculante in lamiera zincata; è un unico vano con superficie lorda commerciale di mq. 20,00 circa ed altezza in parte costante di ml. 3,05 ed in parte variabile da ml. 2,50 a ml. 2,90.

L'unità immobiliare **rif. 4**, con destinazione a magazzino, è posta al piano secondo sottostrada ed ha accesso dal medesimo spazio di cui sopra mediante ampia apertura con serranda avvolgibile in lamiera zincata; ha una superficie lorda commerciale di mq. 70,00 circa, con altezza prevalente di ml. 3,55.

Parti comuni

Le unità immobiliari hanno diritto alle parti comuni distinte al foglio 154 mappale n. 696 sub. 24 (ex n. 698), spazi scoperti; l' ufficio e l'abitazione hanno anche diritto alle parti comuni distinte al foglio 154 mappale n. 696 sub. 25 (ex n. 700), spazi scoperti.

Stato di occupazione

Le unità immobiliari identificate al foglio 154 con il mappale n. 696 sub. 22, 23 e 20, ufficio, abitazione e garage, sono locate alla Guardia di Finanza Tenenza di Fabriano con contratto di locazione a decorrere dal 01/11/1999, registrato all'Ufficio del Registro di Ancona il 24/05/1999 al n. 3818 serie 3, per una durata di anni 6 (sei) con prima scadenza il 31/10/2005, rinnovato automaticamente come per legge, con prossima scadenza al 31/10/2029.

Il Comando Generale della GdF di Roma ha emesso decreto con il quale si stanziano i fondi per la locazione sino al 31/10/2029, per un importo annuo di euro 13.927,08 comprensivo di iva (attualmente in regime di split payment).

L'unità immobiliare identificata al foglio 154 con il mappale n. 696 sub. 28, **rif. 4** magazzino al piano secondo sottostrada, è attualmente utilizzata dalla Guardia di Finanza Tenenza di Fabriano, pur non essendo indicato nel predetto contratto di affitto.

Corrispondenza catastale

Si legge nella perizia di stima che le planimetrie catastali depositate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per quanto riguarda il magazzino **rif. 4** sono corrispondenti allo stato dei luoghi o con lievissime differenze che non influiscono sul calcolo della rendita catastale e non danno luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Le planimetrie catastali depositate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per quanto riguarda l'ufficio **rif. 1,** l'abitazione **rif. 2** ed il garage **rif. 3,** non sono corrispondenti allo stato dei luoghi.

Sono emerse le seguenti difformità:

- nella planimetria dell'ufficio **rif. 1**, è presente una porta che lo mette in comunicazione con l'adiacente unità immobiliare, determinando la fusione delle stesse;
- analogamente nella planimetria dell'abitazione **rif. 2,** è presente una porta che la mette in comunicazione con l'adiacente ufficio, determinando la fusione delle stesse oltre che mutamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della destinazione d'uso da abitazione ad ufficio; si segnalano inoltre lievi modifiche nella distribuzione interna e la trasformazione della originaria porta d'ingresso in finestra;

- il garage **rif. 3,** è rappresentato sia nella planimetria che nella mappa catastale, con una lunghezza inferiore di circa 1,20 ml rispetto alla reale. La planimetria agli atti è quella originaria del '69 e riporta le dimensioni del progetto iniziale, non aggiornata a seguito del rilascio della concessione in sanatoria con cui è stata condonata la maggiore dimensione.

Oneri condominiali

Il lotto n. 5, formato dall'ufficio sub. 22, l'abitazione sub. 23, il garage sub. 20 ed il magazzino sub. 28, ha un valore millesimale di 188,012/1000,000; le spese condominiali ordinarie annue mediamente ammontano ad € 340,00 circa.

Normativa urbanistica e regolarità edilizia

Dalle verifiche effettuate dal CTU, risulta che l'edificio è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 10549 del 22/01/1968 e successiva variante in data 16/08/1968; è stato rilasciato certificato di agibilità prot. n. 298 del 28/08/1968 per l'intero edificio.

Relativamente all'unità immobiliare al piano terra con destinazione ufficio, **rif. 1**, è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 1974 in data 27/04/1993, protocollo n. 15116/86 per "*cambio di destinazione da magazzino ad ufficio*";

Relativamente all'unità immobiliare al piano secondo sottostrada con destinazione garage, **rif. 3**, è stata rilasciata la medesima Concessione Edilizia in sanatoria n. 1974 in data 27/04/1993, protocollo n. 15116/86 per "*costruzione di garage*" o meglio per regolarizzare la maggiore dimensione di circa ml. 1,20 rispetto al progetto approvato;

Relativamente all'unità immobiliare al piano secondo sottostrada con destinazione magazzino, **rif. 4**, è stato rilasciato Titolo Unico in Sanatoria n. 22/2024-A.P. in data 01/06/2024, pratica n. 1746/fab, per "*Accertamento di conformità art.36 dpr 380/01 per frazionamento di magazzino sito in Fabriano V.le XIII Luglio n° 77/D, 77/E, 77/F, 77/G*".

Dal confronto dello stato dei luoghi con i titoli edilizi sopra descritti, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- l'ufficio al piano terra, **rif. 1**, è stato reso comunicante con l'adiacente abitazione mediante la realizzazione di una porta nel muro di confine e l'altezza interna è lievemente inferiore a quella autorizzata, comunque rientrante nelle tolleranze costruttive;
- l'abitazione al piano terra, **rif. 2**, è stata resa comunicante con l'adiacente ufficio mediante la realizzazione di una porta nel muro di confine e viene utilizzata come ufficio, quindi con un uso diverso da quello autorizzato; sono presenti lievi modifiche di distribuzione interna e la trasformazione dell'originaria porta d'ingresso in finestra; l'altezza interna è lievemente inferiore a quella autorizzata, comunque rientrante nelle tolleranze costruttive;
- il garage al piano secondo sottostrada, **rif. 3**, nello stato in cui attualmente si trova, è urbanisticamente conforme ed è dotato di autorizzazione di abitabilità originaria, non aggiornata a seguito del rilascio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della concessione edilizia in sanatoria;

- il magazzino al piano secondo sottostrada, **rif. 4,** nello stato in cui attualmente si trova, è urbanisticamente conforme ed è dotato di autorizzazione di abitabilità originaria per unico magazzino, non aggiornata a seguito del rilascio del tiolo unico in sanatoria per il frazionamento in tre magazzini; si segnala la rappresentazione per mero errore grafico di una porta in luogo di una finestra interna, nel locale ripostiglio, essendo facilmente dimostrabile per tipologia e qualità dei materiali l'esistenza della finestra ben prima della presentazione dell'istanza di sanatoria.

Riferisce il CTU che per ottenere la regolarità urbanistica delle unità immobiliari con destinazione ufficio ed abitazione al piano terra, **rif. 1** e **2**, attualmente comunicanti, è possibile, in conformità alle norme vigenti, richiedere titolo autorizzativo in sanatoria mediante la presentazione di atti di aggiornamento sia in Comune che all'Agenzia delle Entrate per un costo per prestazioni professionali, sanzioni amministrative, oneri, diritti e bolli, stimato in circa €. 30.000,00 già considerati nella valutazione del cespite.

Non è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica (APE).

*** ***

Prezzo base: €. 160.000,00 (centosessantamila/00)

Offerta minima: €. 128.000,00 (centoventottomila/00) pari al prezzo base d'asta ribassato del 20%.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €. 2.000,00 (duemila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** ***

LOTTO n. 6

Dati catastali

- **Rif. 5** – Magazzino sito in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77/D posto al piano secondo sottostrada, distinto al foglio 154 mappale n. 696 sub. 26, cat. C/2, cl. 5, consistenza 115 mq., rendita € 142,54;

Consistenza

L'unità immobiliare **rif. 5,** con destinazione a magazzino, è posta al piano secondo sottostrada ed ha accesso da ampio spazio imbrecciato mediante porta basculante in lamiera zincata.

Gli spazi antistanti le serrande di accesso al magazzino, risultano censiti al catasto fabbricati al foglio 154 mappale n. 1183 ed intestati alla ditta XXXXXXXX

Parti comuni

L'unità immobiliare ha diritto alle parti comuni distinte al foglio 154 mappale n. 696 sub. 24 (ex n. 698), spazi scoperti.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare è attualmente libera.

Corrispondenza catastale

Si legge nella perizia di stima che le planimetrie catastali depositate presso la banca dati dell'Agenzia delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Entrate, per quanto riguarda il magazzino posto in vendita sono corrispondenti allo stato dei luoghi o con lievissime differenze che non influiscono sul calcolo della rendita catastale e non danno luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Oneri condominiali

Il lotto n. 6, formato dal magazzino sub. 26, ha un valore millesimale di 26,302/1.000,000; le spese condominiali ordinarie annue mediamente ammontano ad € 50,00 circa.

Normativa urbanistica e regolarità edilizia

Dalle verifiche effettuate dal CTU, come già riferito per il Lotto n. 5, risulta che l'edificio è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 10549 del 22/01/1968 e successiva variante in data 16/08/1968; è stato rilasciato certificato di agibilità prot. n. 298 del 28/08/1968 per l'intero edificio.

Relativamente al Lotto n. 6 costituito dall'unità immobiliare al piano secondo sottostrada con destinazione magazzino, **rif. 5**, è stato rilasciato Titolo Unico in Sanatoria n. 22/2024-A.P. in data 01/06/2024, pratica n. 1746/fab, per "*Accertamento di conformità art.36 dpr 380/01 per frazionamento di magazzino sito in Fabriano V.le XIII Luglio n° 77/D, 77/E, 77/F, 77/G*".

Detto magazzino, nello stato in cui attualmente si trova, è urbanisticamente conforme ed è dotato di autorizzazione di abitabilità originaria per unico magazzino, non aggiornata a seguito del rilascio del tiolo unico in sanatoria per il frazionamento in tre magazzini.

Non è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica (APE).

*** ***

Prezzo base: €. 31.000,00 (trentunomila/00)

Offerta minima: €. 24.800,00 (ventiquattromilaottocento/00) pari al prezzo base d'asta ribassato del 20%.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €. 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Formalità

- Ipoteca volontaria 31.12.2010 al n. 6782 Reg, Part.
- Decreto di ammissione Concordato Preventivo 08.08.2014 al n. 9689 Reg. Part.
- Sentenza dichiarativa di Fallimento 23.05.2019 al 7261 Reg. Part.

Le formalità sono cancellabili con spese a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata unitamente al presente avviso e all'ordinanza di vendita nel Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia "pvp.giustizia.it" e sul sito internet "www.astegiudiziarie.it" che qui si richiama integralmente e che, partecipando alla presente procedura di vendita mediante presentazione di relativa offerta si conferma espressamente esaminata e conosciuta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prezzo base: €. 32.000,00 (trentaduemila/00)

Offerta minima: €. 25.600,00 (venticinquemilaseicento/00) pari al prezzo base d'asta ribassato del 20 %.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €. 1.000,00 (mille/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** ***

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 04.02.2027 (antecedente a quello fissato per l'esperimento di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.*

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26/2/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare ma solo da un avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc.

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato: Avv. Giulio Sargentoni);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che deve essere almeno pari al prezzo base ribassato del 20% (offerta minima);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* indicati nell'offerta saranno utilizzati dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

Versamento cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Fallimentare n. 19/2019 R.F. al seguente IBAN : IT04X0103002600000001720976; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e comunque in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 cpc.

Il bonifico, con causale "Fallimento R.F. 19/2019, LOTTO 5, Cauzione" ovvero "Fallimento R.F. 19/2019, LOTTO 6 Cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul sito internet **http://pst.giustizia.it** accedendo all'area "Servizi - Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza fissata per la vendita telematica il professionista delegato:

• verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare;

• verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara, in caso di pluralità di offerte valide;

• provvederà a dichiarare inammissibili le offerte valutate irregolari.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti: a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sull'offerta

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista Delegato procederà come di seguito:

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari all'80% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale).

In tal caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice Delegato al Fallimento e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Il professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità, da parte del professionista Delegato, di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara, tuttavia, sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 05.02.2027 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 12.02.2027.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: rilancio minimo di €. 2.000,00 quanto al Lotto n. 5 ed €. 1.000,00 quanto al Lotto n. 6.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante, e/o tramite sms, laddove comunicato anche recapito di telefonia mobile. Tali strumenti di comunicazione sono, peraltro, di mero ausilio alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Adempimenti post aggiudicazione

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

Il professionista provvederà a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, tenendo conto delle somme già versate.

Si precisa, altresì, che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; tutte le spese relative alle operazioni di vendita e trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile sono a completo carico dell'aggiudicatario,

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); l'aggiudicatario, nello stesso termine e con le medesime modalità dovrà versare un fondo spese in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (o nella diversa misura che verrà all'uopo quantificata dal professionista delegato), per provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, IVA, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché al pagamento dei diritti d'asta pari ad €. 240,00 (a lotto) alla società Aste

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudiziarie Inlinea Spa e del compenso spettante al professionista delegato determinato ai sensi dell'art. 2 comma 7 DM 227/2015 oltre spese generali 10%, CPA ed IVA.

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo. Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice Delegato che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta ad IVA in quanto opzionata, nonché alle imposte di registro, ipotecarie e catastali se dovute nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il Curatore si riserva la facoltà di ricevere offerte migliorative in aumento entro il termine di dieci giorni rispetto alla data di fine vendita.

Decorso tale periodo, quest'ultimo comunicherà al gestore della vendita, e quindi al delegato Avv. Giulio Sargentoni, se procedere o meno con l'aggiudicazione nei confronti del miglior offerente telematico, ex artt.107, comma 4, e art. 108, comma 1, L.F..

Il Giudice Delegato o gli Organi della procedura fallimentare n. 19/2019 si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento.

Quindi, nel caso in cui per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti, né dalla procedura e dai suoi organi né dal sottoscritto professionista delegato alla vendita.

Disposizioni relative alle verifiche antiriciclaggio

A) Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art.585, 4^ co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4^ co cpc.

*** ***

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Fallimentare n. 19/2019 R.F."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

*** ***

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** ***

Il bene oggetto di vendita è nella **custodia** della procedura fallimentare n. 19/2019 del Tribunale di Ancona e per essa dei Curatori Dott. Luca Zarletti, recapito tel. 071/204442, e mail: *luca.zarletti@gentilistudio.it* e Avv. Piero Novelli, recapito tel. 071/53096, e mail: *piero.novelli@novellistudiolegale.it* ai quali gli interessati all'acquisto potranno rivolgersi per la relativa visione, anche mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli interessati all'acquisto possono inoltre reperire tutte le ulteriori informazioni anche per la visita dell'immobile presso il Delegato alla vendita Avv. Giulio Sargentoni, con studio in Ancona al Corso Mazzini n. 156, recapito tel. 071/7457318 e mail: *sargentoni@sarpan.it*

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia, sito in Corso Mazzini, n. 95, Ancona) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale e tramite e-mail all'indirizzo: *staff.ancona@astegiudiziarie.it*.

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e di partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

• numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

• telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice Delegato:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet *www.astegiudiziarie.it*;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet: Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Ancona, 23.11.2026

Il professionista Delegato

Avv. Giulio Sargentoni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009