

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA  
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA***LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA PROCEDURA DM 460 DEL 16/10/2014*

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, in qualità di soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato alle operazioni di vendita del patrimonio immobiliare della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**." IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, giusta delega conferita dal Commissario Liquidatore, Dott.ssa Sonia Di Cesare - nominato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 460 del 16/10/2014, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 266 del 15/11/2014 nella L.C.A.,

**premessato che**

- con Decreto del 16 ottobre 2014, l'Autorità Amministrativa ha dichiarato la liquidazione coatta amministrativa della società cooperativa **XXXXXXXXXXXXXX**." con sede in XXXX, P.Iva XXXXXXXX, e nominato quale Commissario Liquidatore la dott.ssa Sonia Di Cesare;
- il Commissario Liquidatore, attesa la finalità della procedura di addivenire alla completa liquidazione del patrimonio della Società Cooperativa, ha conferito l'incarico di porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa

**AVVISA**

che il giorno **27/11/2024 alle ore 11:00** procederà alla vendita senza incanto telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive" (in seguito "Regolamento"), e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

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, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le spese condominiali ancora dovute fino alla data della aggiudicazione saranno a carico della Procedura.

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA  
"BASE DI OFFERTA".****IN COMUNE DI ANCONA (AN)****LOTTO N. 1**

piena e perfetta proprietà del compendio immobiliare composto da un appartamento residenziale ad uso ufficio ed un garage, posti rispettivamente al piano terra rialzato e seminterrato del maggior fabbricato condominiale avente accesso dalla via Ciavarini 5 e più precisamente:

- un appartamento ad uso ufficio con annessa piccola stanza al piano seminterrato, della superficie complessiva di metri quadri 255 circa, composto di: un ingresso, i disimpegni, n. 10

1

ambienti ufficio, oltre ad un vano aperto sull'ingresso, n. 2 bagni oltre ai balconi con una superficie pari a circa 9 mq al piano terra rialzato; un garage di circa 19 mq, adeguatamente attrezzato con accesso da autorimessa condominiale, un locale archivio di circa 32 mq, ricavato dalla chiusura della basculante di un precedente garage ed una cantina di circa 7,50 mq al piano seminterrato;

- una autorimessa con chiusura in lamiera basculante, della superficie complessiva di metri quadri 19 circa, posta al piano seminterrato ed accessibile attraverso una rampa condominiale con accesso diretto dalla strada;

Il compendio immobiliare oggetto della procedura risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona – Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona

- **Foglio 43 Mappale 181 subalterno 8**, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, Classe 2, vani 12, Rendita Catastale Euro 4.400,21. (l'ufficio)
- **Foglio 43 Mappale 181 subalterno 23**, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, mq 17, Rendita Catastale Euro 100,97. (il garage)

**Confini:** non indicati in perizia.

**Disponibilità del bene:** *gli immobili risultano liberi da persone e occupati da cose.*

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

La costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù della Concessione Edilizia n 113/1987 del 26/10/1987 riguardante la costruzione del fabbricato originario e della successiva Variante alla Concessione Edilizia n 113/1987 del 18 Febbraio 1990 Prot. Gen: 53950 Prot. Part. Uff. Tecnico n. 1425/C (stessa intestataria), per il cambio di destinazione da residenziale ad ufficio.

A seguito della fine lavori è pervenuta l'Agibilità, rilasciata in data 11/07/1990.

Gli impianti sono dotati di dichiarazione di conformità, ma essendo antecedenti il 1990 ed avendo una certa datazione si ritiene che gli stessi debbano essere per la parte elettrica adeguati alla normativa vigente. Pertanto la situazione risulta conforme rispetto a quanto autorizzato, salvo verifiche e aggiornamenti alle norme attualmente vigenti.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 187.600,00**

**Offerta minima (art 572 c.p.c.): € 140.700,00**

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00**

**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.**

**Regime fiscale:** *la vendita del compendio non è soggetta ad I.v.a.*

**LOTTO N. 2**

- piena e perfetta proprietà dell'unità residenziale ad uso ufficio della superficie complessiva di metri quadri 133 circa, posto al piano seminterrato del maggior fabbricato avente accesso dalla via Breccie Bianche 75, composto di due locali contigui comunicanti, ciascuno con bagno ed antibagno.

Il bene oggetto della procedura risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona – Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona

- **Foglio 96 Mappale 511 subalterno 3**, Zona Censuaria 3, Categoria A/10, Classe U, vani 5,5, Rendita Catastale Euro 2.556,46.

**Confini:** non indicati in perizia.

**Disponibilità del bene:** *l'immobile risulta attualmente libero.*

**Situazione urbanistica e catastale:**

Per l'immobile, risulta la CONCESSIONE EDILIZIA N. 97/1979 del 26.10.1987.

Gli impianti sono certamente dotati di dichiarazione di conformità, ma essendo antecedenti il 1990 ed avendo una certa datazione si ritiene che gli stessi debbano essere per la parte elettrica adeguati alla normativa vigente. Pertanto la situazione risulta conforme rispetto a quanto autorizzato, salvo verifiche e aggiornamenti alle norme attualmente vigenti.

Sulla base delle risultanze peritali del nominato CTU, sono presenti difformità interne comunque sanabili, relative alle tramezzature degli antibagni e delle partizioni (anche se removibili). Pertanto, l'aggiudicatario, a sua cura e spese dovrà adeguare l'unità immobiliare con piccole opere come previsto dalla normativa.

A seguito di tali opere e della sanatoria l'aggiudicatario, a sua cura e spese, potrà chiedere l'Agibilità.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 56.000,00,**

**Offerta minima (art 572 c.p.c.): € 42.000,00**

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00**

**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.**

**Regime fiscale:** *la vendita del compendio non è soggetta ad I.v.a.*

**Visite:** per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, e-mail [visiteancona@astegiudiziarie.it](mailto:visiteancona@astegiudiziarie.it).

## 2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle seguenti condizioni, termini e modalità.

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 munito di procura speciale notarile, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 26/11/2024 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

#### a. Condizioni di ammissibilità formale.

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 produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'anno e il numero di ruolo generale della liquidazione;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica per la vendita telematica al quale 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;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso 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;
- 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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 **sogetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

#### **b. Versamento anticipato della 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 del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "DM 460/2014 LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA-LOTTO N. \_\_\_\_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

#### **c. Aggiudicazione**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 27/11/2024 al 04/12/2024, e terminerà alle ore 12:00.**

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.

**Entro il giorno successivo alla scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato 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, 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.

In caso di mancata aggiudicazione ovvero al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

#### **d. Termini di pagamento del prezzo**

**Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo e del compenso della società incaricata è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.** Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste arie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442, specificando nella causale del bonifico **"DM 460/2014 LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA-LOTTO N.\_\_\_\_, saldo prezzo, fondo spese e compenso"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato per il versamento dell'intero importo dovuto comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente confisca della cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

La somma dovuta a titolo di **fondo spese per gli oneri fiscali della vendita** verrà comunicata all'aggiudicatario da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e dovrà essere corrisposta nel medesimo termine perentorio sopra indicato.

**Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.**

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea Spa non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Nelle vendite dei beni compresi nelle procedure di liquidazione, disciplinate dall'art. 5 della legge 400/1975, avvenuti il versamento del prezzo e la stipula dell'atto di vendita, l'autorità di vigilanza - su richiesta del Commissario Liquidatore vistata dal comitato di sorveglianza se nominato - ordina con decreto che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, nonché le trascrizioni dei sequestri e delle domande giudiziali, esonerando i conservatori dei pubblici registri da ogni responsabilità.

#### **e. Trasferimento di proprietà.**

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio scelto dall'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

## **PUBBLICITÀ**

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, omissis il nominativo della società in liquidazione e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

## **VARIE**

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 201480 e-mail [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it).

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

- telefono: 0586/201480
- email: [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 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.

Livorno 12/09/2024

Aste Giudiziarie Inlinea Spa