



Tribunale di Ancona  
Sezione Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.4/2024

GIUDICE DELEGATO ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: dott.ssa Giuliana Filippello

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: dott. Marco Morroni

SOGGETTO SPECIALIZZATO (ex art. 216/2 c.c.i.i.): Istituto Vendite Giudiziarie Marche

AVVISO DI VENDITA AL **II^ ESPERIMENTO DI GARA**  
PROCEDURA COMPETITIVA **ASINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto **dottor Marco Morroni** con studio in Osimo (AN) – Via Edgardo Sogno n. 1, nella propria qualità di curatore della liquidazione giudiziale nella procedura concorsuale intestata,

**P R E M E S S O**

- che, con sentenza emessa dal tribunale di Ancona è stato dichiarato aperto il procedimento di liquidazione giudiziale della società “CASTLE S.A.S. di “omissis” & C. nonché dei soci illimitatamente responsabili “omissis””, nominando giudice delegato la dottoressa Giuliana Filippello;

- che, uno dei soci illimitatamente responsabili è proprietario per la quota di 1/4 di asset immobiliari siti nel Comune di Castelfidardo (AN), in Via Donato Bramante n. 50. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima corredata di allegati, redatta dall’esperto stimatore della liquidazione giudiziale, geom. Federica Mattioni, datata 25/06/2024 e successiva integrazione datata 04/09/2024, depositate presso la cancelleria delle procedure concorsuali del tribunale di Ancona ed alle quali, per quanto qui non menzionato si fa espresso rinvio;

- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto individuato nell’Istituto Vendite Giudiziarie Marche (concessione ministeriale del 30 marzo 1999 per i circondari dei tribunali di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata e concessione ministeriale del 17 aprile 2014 per i circondari dei tribunali di Ancona, Pesaro e Urbino) che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all’acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della



**Tribunale di Ancona**  
Sezione Procedure Concorsuali

piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita **asincrona telematica**;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (compreso festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- Team Specialistico Procedure Concorsuali Immobiliari;
- Tel.: 0731.605180;
- mobile: 334.3693722 avv. Liliana D'Alessandro;
- mail: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it);

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato<sup>1</sup>;

- che il trasferimento dei beni subastati avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, della **perizia di stima** reperibili sul portale internet [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it) e [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it).

Tutto ciò premesso,

**ESPERIMENTO DI VENDITA**

**Mercoledì 19 febbraio 2025 alle ore 10:20**

- all'interno del portale internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), per gli offerenti con **modalità telematica**,

---

<sup>1</sup> Considerato che, il fine della procedura è quello di perseguire il miglior realizzo nell'interesse dei creditori, in deroga a quanto disposto dall'art. 216/6 c.c.i.i., le richieste di visita dei beni in vendita potranno essere gestite anche se pervenute al di fuori del "portale delle vendite pubbliche" e i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato; sarà consentito l'accesso agli immobili in gara fino al decimo giorno antecedente a quello fissato per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, o nel diverso termine ritenuto congruo dal soggetto specializzato, al fine di consentire agli utenti interessati di effettuare le dovute valutazioni finalizzate alla partecipazione alla vendita.



Tribunale di Ancona  
Sezione Procedure Concorsuali

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed a dare avvio alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità asincrona telematica** (ex art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

**S T A B I L I S C E**

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente ed integralmente il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche) a cui si accede dal portale gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)<sup>2</sup>. Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella home page del suddetto portale e cliccando sulla sezione immobili è possibile impostare i parametri di ricerca desiderati ed individuare l'immobile (lotto) di interesse cliccando il pulsante "cerca", nonché visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su "anteprima". Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "Offerta Telematica" con il quale redigere l'offerta di acquisto. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, all'indirizzo pec del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Si raccomanda di **non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta \_xxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.** L'offerta di acquisto, ai fini dell'ammissibilità alla partecipazione della gara, dovrà essere fatta pervenire in via telematica dagli offerenti **entro e non oltre le ore 12:00 del 18 Febbraio 2025**. Si precisa che l'offerta si intende depositata per come previsto all'art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici si veda quanto previsto dall'art. 15 del D.M. 26.02.2015, n. 32.

---

<sup>2</sup>**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n. 02.80030011 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al **10%** del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al curatore della procedura concorsuale.

Il bonifico bancario, per il versamento della cauzione, andrà effettuato sul conto corrente intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie Marche in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - L.G. N. 4/2024 Tribunale Ancona Numero Lotto  
... .

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

**F I S S A**

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

**DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO 1**

**Diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{4}$**  su un'unità immobiliare costituita da **appartamento (attico)** ad uso residenziale, della superficie commerciale totale di circa 155 metri quadri, composto di una zona giorno in cui si trovano una cucina abitabile e un ampio soggiorno-sala, la zona notte composta da tre camere da letto, due bagni, un disimpegno e un ripostiglio, ubicato al piano terzo di un fabbricato costituito da due corpi di fabbrica perpendicolari fra loro, sito nella prima periferia del Comune di Castelfidardo (AN), in Via Donato Bramante n. 50.



E' dotato altresì di due balconi di cui uno con vista verso Nord, mentre l'altro, più ampio e panoramico, ha vista a Sud-Est verso il mare.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura; esternamente risulta intonacato e tinteggiato, inoltre la porzione di fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in vendita è dotata di ascensore che collega il fabbricato dal piano dei garage all'ultimo piano (terzo).

Si accede all'unità in vendita dal vano scala comune, dotato di un modesto androne al piano terra e di un ascensore condominiale. L'ingresso al vano scala comune viene garantito dalla corte comune che ha un doppio accesso, da via Bramante a Nord attraverso servitù di passaggio sulla corte del fabbricato censito con la particella 19, e a sud da Via Picasso.

Le parti comuni dell'immobile sono: la corte che permette l'accesso al vano scala e all'androne dei garage, spazio di manovra autorimesse, scala, androne garage, ascensore e locale motori ascensore.

L'abitazione presenta impianti, pavimenti, rivestimenti e finiture dell'epoca di costruzione avvenuta nel 1986 e non è mai stato oggetto di ristrutturazione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e sono dotati di tapparelle in pvc, le porte in legno tamburato, alcune dotate di vetro, mentre il portoncino di ingresso ha una leggera blindatura. I pavimenti e i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica, mentre i balconi sono rifiniti con



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

piastrelle antigelive. I parapetti dei balconi sono in muratura con intonaco bucciato e rifiniti con copertina in travertino bianco.

Il disimpegno nella zona notte è dotato di un oblò incassato nella copertura che permette un'illuminazione naturale. L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma e radiatori in ghisa.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, nell'immediato si riscontra la necessità di eseguire alcune opere di manutenzione straordinaria al fine di eliminare fenomeni di umidità presenti sulle pareti perimetrali, nonché la tinteggiatura interna dell'appartamento e dei radiatori che presentano fenomeni di ossidazione.

**Dati catastali:**

censito al N.C.E.U. del Comune di Castelfidardo (AN), Via Donato Bramante n. 50, al:

- **foglio 21 particella 20 subalterno 18**, Categoria: A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, Superficie totale 155 mq., totale escluse aree scoperte: 147 mq., Piano: 3, Indirizzo catastale: Via Donato Bramante n. 50, rendita euro 464,81;

**Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

Per i titoli edilizi consultare perizia. **(Vd. Integrazione Perizia del 04/09/2024 pagg. 2/3).**

Sono state riscontrate delle difformità: nell'ingresso e in parte del soggiorno, è stato eseguito un ribassamento del soffitto per la posa in opera di faretti alogeni di puro carattere estetico. Da un raffronto con la planimetria catastale si è riscontrata una difformità nel soggiorno-sala in quanto è stata realizzata una parete divisoria in cartongesso, dotata di porta a scrigno, che ha permesso la creazione di una nuova stanza. L'abuso può essere sanato con pratica edilizia e successivo aggiornamento catastale o può essere ripristinato lo stato legittimato dell'appartamento tramite la demolizione e smaltimento dei materiali di risulta. Ulteriore lieve difformità riscontrata rispetto alla planimetria catastale, riguarda il muretto presente sul balcone che si affaccia a sud, che divide lo stesso, dalla porzione di balcone di pertinenza dell'appartamento vicino individuato con il sub 19. Il costo approssimativo per la sanatoria è di circa 3.000,00 **(Vd. Perizia del 25/06/2024 da pag. 1 a pag. 5).**

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia **(Vd. Perizia del 25/06/2024 pagg. 12/13).**



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul portale [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it).

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**Stato di occupazione:**

l'immobile risulta occupato dagli altri comproprietari unitamente alla mobilia di loro proprietà.

**Attestazione di prestazione energetica:**

l'immobile risulta **sprovvisto** di attestato di prestazione energetica.

**Prezzo base di vendita euro 33.891,00.**

**Con possibilità di formulare**, ai sensi di quanto disposto dall'art. 216/7 c.c.i.i., **offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita** e quindi pari ad euro **25.419,00.**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 2.000,00.**

**LOTTO 2**

**Diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{4}$**  su unità immobiliari costituite da **due autorimesse** poste al piano primo sotto strada di un fabbricato a carattere residenziale, della superficie commerciale totale di circa 36 metri quadri, nello



specifico il sub. 25 presenta una superficie di 19 mq., mentre il sub. 26 presenta una superficie di 17 mq., site nella prima periferia del Comune di Castelfidardo (AN), in Via Donato Bramante n. 50. Dalla visura catastale i garages si trovano in Via Bramante n. 50, ma in realtà l'accesso all'androne comune che conduce ai garages è da Via Picasso n. 4.

Sono costituite da un unico locale con accesso dall'androne comune, dotato di porta basculante automatica, mentre i garages sono dotati di porta basculante in ferro ad azionamento manuale.



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Le parti comuni dell'immobile sono: la corte che permette l'accesso al vano scala e all'androne dei garages, spazio di manovra autorimesse, scala, androne garage, ascensore e locale motori ascensore.

I garages hanno pavimenti, finiture e impianto elettrico dell'epoca di costruzione avvenuta nel 1986 e non sono mai stati oggetto di ristrutturazione. La pavimentazione è di tipo industriale mentre le pareti risultano in parte intonacate e in parte in cemento; per l'impianto elettrico si precisa che essendo unico il locale che comprende i due subalterni (25 e 26) è stato eseguito un unico impianto che dovrà essere separato nel caso in cui siano venduti singolarmente.

Sul soffitto si nota la presenza di infiltrazioni di acqua molto probabilmente derivanti dalle corti soprastanti.

**Dati catastali:**

censito al N.C.E.U. del Comune di Castelfidardo (AN), Via Donato Bramante n. 50, al:

- **foglio 21 particella 20 subalterno 25**, Categoria: C/6, classe 4, consistenza 17 mq., Superficie 19 mq., Piano: S1, Indirizzo catastale: Via Donato Bramante n. 50, rendita euro 27,22; - (valore di perizia euro 2.000,00);
- **foglio 21 particella 20 subalterno 26**, Categoria: C/6, classe 4, consistenza 16 mq., Superficie 17 mq., Piano: S1, Indirizzo catastale: Via Donato Bramante n. 50, rendita euro 25,62; - (valore di perizia euro 1.750,00).

**Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

Per i titoli edilizi consultare perizia. **(Vd. Integrazione Perizia del 04/09/2024 pagg. 2/3)**

Si è riscontrata una difformità nel muro divisorio tra i due garages (sub 25 e 26) in quanto la parete non esiste, creando quindi un unico grande garage con due accessi carrai. Anche l'altezza rilevata non corrisponde con quella riportata in planimetria catastale, ma ciò rientra nelle tolleranze costruttive del 2% dell'art. 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 per cui non costituisce abuso edilizio. Per la sanatoria delle opere abusive (mancanza del divisorio interno tra i due garages) sarà necessario predisporre una pratica edilizia con relativo pagamento della sanzione pecuniaria, aggiornamento catastale dei due garage e richiesta di nuova agibilità **(Vd. Perizia del 25/06/2024 pagg. 7/8)**.





**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia (Vd. Perizia del 25/06/2024 pagg. 12/14).

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul portale [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it).

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**Stato di occupazione:**

l'immobile risulta occupato dagli altri comproprietari.

**Prezzo base di vendita euro 2.813,00.**

**Con possibilità di formulare**, ai sensi di quanto disposto dall'art. 216/7 c.c.i.i., **offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita** e quindi pari ad euro 2.110,00.

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00.**

**LOTTO 3**

**Diritto di proprietà per la quota di 1/4** su un'unità immobiliare costituita da **un'autorimessa** posta al piano primo sotto strada di un fabbricato a carattere residenziale, della superficie commerciale totale di circa



21 metri quadri, sito nella prima periferia del Comune di Castelfidardo (AN), in Via Donato Bramante n. 50. Dalla visura catastale il garage si trova in Via Bramante n. 50, ma in realtà l'accesso all'androne comune che conduce al garage è da Via Picasso n. 4.

E' costituito da un unico locale con accesso dall'androne comune, dotato di porta basculante automatica, mentre il garage è dotato di porta basculante in ferro ad azionamento manuale.

Le parti comuni dell'immobile sono: la corte che permette l'accesso al vano scala e all'androne dei garages, spazio di manovra autorimesse, scala, androne garage, ascensore e locale motori ascensore.



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Il garage ha pavimenti, finiture e impianto elettrico dell'epoca di costruzione avvenuta nel 1986 e non è mai stato oggetto di ristrutturazione. La pavimentazione è di tipo industriale mentre le pareti risultano in parte intonacate e in parte in cemento; è dotato oltre che dell'impianto elettrico, anche di quello idrico e fognario che non sono mai stati utilizzati.

Vi è la presenza di una condotta di scarico (probabilmente di un bagno) dell'appartamento soprastante il garage. Tale situazione crea servitù di passaggio di condotta che insiste su circa metà della lunghezza del locale. Questo implica che il proprietario dovrà garantire l'accesso al garage per eventuali guasti o manutenzioni della condotta.

Sul soffitto si nota la presenza di infiltrazioni di acqua molto probabilmente derivanti dalle corti soprastanti.

**Dati catastali:**

censito al N.C.E.U. del Comune di Castelfidardo (AN), Via Donato Bramante n. 50, al:

- **foglio 21 particella 20 subalterno 30**, Categoria: C/6, classe 4, consistenza 20 mq., Superficie 21 mq., Piano: S1, Indirizzo catastale: Via Donato Bramante n. 50, rendita euro 32,02;

**Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

Per i titoli edilizi consultare perizia. **(Vd. Integrazione Perizia del 04/09/2024 pagg. 2/3).**

Da un raffronto con la planimetria catastale si è riscontrata la mancanza della rappresentazione dei pilastri della struttura all'interno del locale ma ciò non rappresenta abuso o difformità edilizia o catastale. Anche l'altezza rilevata non corrisponde con quella riportata in planimetria catastale, ma ciò rientra nelle tolleranze costruttive del 2% dell'art. 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 per cui non costituisce abuso edilizio. **(Vd. Perizia del 25/06/2024 pag. 9).**

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia **(Vd. Perizia del 25/06/2024 pagg. 15/16).**

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul portale [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it).

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**Stato di occupazione:**

l'immobile risulta occupato dagli altri comproprietari.

**Prezzo base di vendita euro 1.575,00.**

**Con possibilità di formulare**, ai sensi di quanto disposto dall'art. 216/7 c.c.i.i., **offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita** e quindi pari ad euro **1.182,00.**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00.**

**LOTTO 4**

**Diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{4}$**  su un'unità immobiliare costituita da **appartamento (attico)** ad uso residenziale, della superficie commerciale totale di circa 117 metri quadri, composto di una zona giorno in cui si trovano un cucinino, una sala da pranzo, un soggiorno e un ripostiglio, la zona notte composta da



due camere da letto, due bagni e un disimpegno, ubicato al piano terzo di un fabbricato costituito da due corpi di fabbrica perpendicolari fra loro, sito nella prima periferia del Comune di Castelfidardo (AN), in Via Donato Bramante n. 50.

E' dotato altresì da due balconi di cui uno con vista verso Nord, mentre l'altro, più panoramico, ha vista a Sud-Est verso il mare.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura; esternamente risulta intonacato e tinteggiato, inoltre la porzione di fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in vendita è dotata di ascensore che collega il fabbricato dal piano dei garage all'ultimo piano (terzo).

Si accede all'unità in vendita dal vano scala comune, dotato di un modesto androne al piano terra e di un ascensore condominiale. L'ingresso al vano scala comune viene garantito dalla corte comune che ha un doppio accesso, da via Bramante a Nord attraverso servitù di passaggio sulla corte del fabbricato censito con la particella 19, e a sud da Via Picasso.



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Le parti comuni dell'immobile sono: la corte che permette l'accesso al vano scala e all'androne dei garages, spazio di manovra autorimesse, scala, androne garage, ascensore e locale motori ascensore.

L'abitazione presenta impianti, pavimenti, rivestimenti e finiture dell'epoca di costruzione avvenuta nel 1986 e non è mai stato oggetto di ristrutturazione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e sono dotati di tapparelle in pvc, le porte in legno tamburato, alcune dotate di vetro, mentre il portoncino di ingresso ha una leggera blindatura. I pavimenti e i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica, mentre i balconi sono rifiniti con piastrelle antigelive. I parapetti dei balconi sono in muratura con intonaco bucciato e rifiniti con copertina in travertino bianco.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma e radiatori in ghisa.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, nell'immediato si riscontra la necessità di eseguire alcune opere di manutenzione straordinaria al fine di eliminare fenomeni di umidità presenti sulle pareti perimetrali, nonché la tinteggiatura interna dell'appartamento e dei radiatori che presentano fenomeni di ossidazione.

**Dati catastali:**

censito al N.C.E.U. del Comune di Castelfidardo (AN), Via Donato Bramante n. 50, al:

- **foglio 21 particella 20 subalterno 19**, Categoria: A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, Superficie totale 123 mq., totale escluse aree scoperte: 117 mq., Piano: 3, Indirizzo catastale: Via Donato Bramante n. 50, rendita euro 402,84;

**Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

Per i titoli edilizi consultare perizia. (Vd. **Integrazione Perizia del 04/09/2024 pagg. 2/3**).

Sono state riscontrate delle difformità: nell'ingresso è stato eseguito un ribassamento del soffitto in cartongesso ed è stata realizzata una pedana rialzata in legno, nel soggiorno, per dare movimento all'ambiente il tutto di puro carattere estetico. Da un raffronto con la planimetria catastale si è riscontrata una difformità nel cucinino in quanto è stato demolito il divisorio che creava un ripostiglio. L'abuso può essere sanato con pratica edilizia e successivo aggiornamento catastale o può essere ripristinato lo stato legittimato dell'appartamento tramite la demolizione e smaltimento dei materiali di risulta. Ulteriore lieve difformità riscontrata rispetto alla planimetria catastale, riguarda il muretto presente



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

sul balcone che si affaccia a sud, che divide lo stesso, dalla porzione di balcone di pertinenza dell'appartamento vicino individuato con il sub 18. Il costo approssimativo per la sanatoria è di circa 3.000,00 (**Vd. Perizia del 25/06/2024 pag. 5/6**).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare la perizia (**Vd. Perizia del 25/06/2024 pagg. 13/14**).

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul portale [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it).

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**Stato di occupazione:**

l'immobile risulta occupato dagli altri comproprietari unitamente alla mobilia di loro proprietà.

**Attestazione di prestazione energetica:**

l'immobile risulta **sprovvisto** di attestato di prestazione energetica.

**Prezzo base di vendita euro 26.644,00.**

**Con possibilità di formulare**, ai sensi di quanto disposto dall'art. 216/7 c.c.i.i., **offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita** e quindi pari ad euro **19.983,00.**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 1.500,00.**

**D E T E R M I N A**

**1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari o superiore al prezzo base di vendita ma non inferiore al minimo ammissibile sopra indicato. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

La gara si svolgerà nella modalità **telematica asincrona** così come definita dall'art. 2 lettera h) del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati "...*esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato...*".

L'esame delle offerte irrevocabili di acquisto sarà effettuato il giorno **(mercoledì) 19 Febbraio 2025 alle ore 10:20** tramite il portale del gestore della vendita telematica ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) attraverso collegamento operato dal soggetto specializzato Istituto Vendite Giudiziarie Marche.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il soggetto specializzato, verificate sul portale del gestore della vendita telematica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione nei termini sopra indicati, procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

La **gara avrà inizio** nel momento in cui il soggetto specializzato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed **avrà termine alle ore 12:00 del giorno (lunedì) 24 Febbraio 2025**.

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 (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), comprensiva degli eventuali prolungamenti, l'Istituto Vendite Giudiziarie Marche in qualità di soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione provvisoria del bene subastato, redigendo apposito verbale di vendita. Il predetto verbale verrà inoltrato agli organi della procedura e all'offerente resosi aggiudicatario provvisorio del bene in gara.



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

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 importo del prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'offerta irrevocabile di acquisto, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. 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 digitalmente e trasmessa dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta e trasmessa dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. 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
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

(seguito dalla seguente dicitura: oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante);

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo (dati catastali) del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), che dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato alla procedura, entro il termine perentorio di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al **10%** del prezzo offerto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale si richiede che venga restituita la cauzione versata (qualora il bene non venga aggiudicato);
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di dispensare la procedura





**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;

- dichiarazione espressa di non trovarsi in uno stato di fallimento, liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente (in corso di validità) se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente del soggetto specializzato, 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") 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;
- 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;
- 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: visura camerale aggiornata (non oltre 15 giorni dalla data del deposito dell'offerta), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza legale della



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

- società e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di stato non appartenente all'unione europea od all'EFTA;
  - la procura speciale (come indicato successivamente) redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;
  - copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it)) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".

Il formato ammesso degli allegati è PDF o P7M, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria firma digitale e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di "presentatore", a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Il "presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Di analogia procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

**2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura della gara, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e, seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua dell'art. 217/1 c.c.i.i.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

**3 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore della liquidazione giudiziale il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela della liquidazione giudiziale, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni. La curatela della liquidazione giudiziale a insindacabile giudizio - e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno - può



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

interrompere, sospendere o revocare la procedura di vendita anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del soggetto specializzato, ovvero del curatore della liquidazione giudiziale, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 216/8 c.c.i.i. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al curatore della liquidazione giudiziale, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura e/o del soggetto specializzato.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

**4 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della liquidazione giudiziale di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. 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 relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 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 dichiara di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a qualsiasi futura azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del curatore, ausiliari e organi della procedura;



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela della liquidazione giudiziale entro il termine stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 150.000,00 il 3%; da euro 150.000,01 ad euro 500.000,00 il 2,5%; da euro 500.000,01 ad euro 1.000.000,00 l'1,5%; oltre ad euro 1.000.000,01 l'1% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita.

E' comunque previsto un minimo forfettario di euro 1.500,00 oltre iva di legge.

### **5 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale notarile ovvero da avvocato per persona da nominare art. 579 c.p.c.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la *electio amici* nei termini previsti dall'art. 583 c.p.c.

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana.

Per partecipare alle aste giudiziarie ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore della liquidazione giudiziale, il notaio ed il soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 217/2 c.c.i.i., la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione dei beni immobili è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione dichiarandosi, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, edotto e ben informato su quanto oggetto del presente avviso di vendita e di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati. Gli organi della procedura concorsuale 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 definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 216/7 c.c.i.i. e art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare delle offerte minime indicate nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al **dieci per cento** del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

### **6 - Foro competente**

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente, in via esclusiva, il foro di Ancona.

### **7 - Pubblicazione e pubblicità**

Il curatore della liquidazione giudiziale indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità<sup>3</sup>:

- pubblicazione obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sul portale nazionale [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it) (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 15.6.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- pubblicazione su almeno un altro portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- pubblicazione su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più

---

<sup>3</sup> Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 216/5 c.c.i.i.





**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

**A V V E R T E N Z E**

Il curatore della liquidazione giudiziale potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 217/1 c.c.i.i.<sup>4</sup>.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Osimo (AN), 10 dicembre 2024

**Il curatore della liquidazione giudiziale**

*Detto Marco Morroni*

*Allegati:*

- condizioni generali di vendita.

---

<sup>4</sup> Il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.