



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Fallimenti*

**CONCORDATO PREVENTIVO 2/2021**

**GIUDICE DELEGATO DELLA PROCEDURA:** dott.ssa Maria Letizia Mantovani

**LIQUIDATORE GIUDIZIALE:** dott. avv. Francesco Battaglia

**SOGGETTO SPECIALIZZATO** (art. 107 l.f.): Istituto Vendite Giudiziarie Marche

**AVVISO DI VENDITA AL IV<sup>^</sup> ESPERIMENTO DI GARA**  
**PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto **dott. avv. Francesco Battaglia**, con studio in Pesaro (PU), in via Togliatti n. 21 interno 5, nella propria qualità di liquidatore giudiziale della procedura concorsuale intestata,

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

- che, con giusto decreto emesso dal tribunale di Ancona, è stato omologato il concordato preventivo della società **"IPF INDUSTRIA PARQUET FABRIANO S.A.S. DI GENTILE S.R.L.S. in liquidazione"**, nominando giudice delegato la dottoressa Maria Letizia Mantovani;
- che, la società in concordato è proprietaria per l'intero (1/1) di asset immobiliari siti nel Comune di Fabriano (AN) costituita da terreni privi di edificabilità, nonché risulta proprietaria al 100% della società **"Lazar S.r.l."**, piena proprietaria (1000/1000) a sua volta di beni immobili costituiti da un fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale sito nel Comune di Fabriano (AN) in Via del Lazzaretto snc. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore della procedura, geom. Filippo Zeponi, depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Ancona ed alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti, e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;



Tribunale di Ancona  
Sezione Fallimenti

- che, la Lazar S.r.l. ha dato pieno mandato al liquidatore giudiziale della società in concordato, ad avviare ogni procedura ritenuta necessaria per la liquidazione del suo attivo patrimoniale;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato, 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 piattaforma telematica per la gestione della vendita asincrona;
- che vengono messi a disposizione dell'utenza recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita:
  - Team Specialistico Procedure Concorsuali Immobiliari;
  - Tel.: 0731.605180;
  - Mob.: 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;
- che il trasferimento del bene subastato 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**, nonché della **perizia di stima** reperibili sui siti internet [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it) e [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it).

Tutto ciò premesso,

**ESPERIMENTO DI VENDITA**  
**Mercoledì 26 marzo 2025 alle ore 10:50**

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



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

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

### STABILISCE

**modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it><sup>1</sup>.**

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 di martedì 25 marzo 2025**, in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, 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.**

Nella pagina web iniziale, modulo web ministeriale "*offerta telematica*" è disponibile il "*manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

---

<sup>1</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 esclusi i festivi.



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

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 della procedura il giorno della apertura delle buste. Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia, precauzionalmente, di effettuare il bonifico almeno **5 giorni** prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.

La **copia della contabile del versamento** dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati l'**avviso di vendita** e le **condizioni generali di vendita**, entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*". Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione (restituita) sarà decurtata del predetto onere.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente 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 liquidatore giudiziale fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato al soggetto specializzato (*ex art. 107 l.f.*) Istituto Vendite Giudiziarie Marche, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - C.P. N. 2/2021 - Tribunale Ancona - Lotto unico.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.



Tribunale di Ancona  
Sezione Fallimenti

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.

**DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

Diritto di **piena proprietà** (1/1) su differenti un'unità immobiliari ovvero nello specifico da **opificio con annessa corte esclusiva** della superficie commerciale totale di circa 12.048 metri quadri e **terreni privi di edificabilità** della superficie totale di 7.103 metri quadri, così costituite:

- **A)** fabbricato consistente in un **opificio** costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale, sito nel Comune di Fabriano (AN) in Via del Lazzaretto snc.



L'opificio è composto da più corpi di fabbrica e si sviluppa completamente al piano terra ed ha destinazione d'uso artigianale-industriale, circondato da un'ampia corte esclusiva di circa 6.750 metri quadri, con fondo parte a verde e parte in breccino. L'edificio nel complesso è costituito da diversi corpi di fabbrica tra loro comunicanti e funzionalmente connessi così composti: uffici, esposizione e sala riunioni nella zona di ingresso con pavimentazione prevalente in laminato, riscaldamento con sistemi di erogazione quali radiatori e controsoffitto, parte retrostante con due zone adibite a laboratorio che formano una specie di L con pavimentazione in battuto di cemento fornito da un impianto di riscaldamento ad aria e da un impianto di aspirazione; tettoia che nel tempo è stata chiusa sul lato lungo con porte metalliche scorrevoli che andranno rimosse con relativi costi. Inoltre vi sono altre strutture indipendenti: n. 3 essiccatori utilizzati ad oggi come magazzini in quanto sono state rimosse le batterie di essiccazione, n. 2 forni in disuso e n. 1 centrale termica. I due silos rappresentati nella planimetria catastale sono stati demoliti, di uno è rimasto solamente il basamento in cemento



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

armato. Il complesso edificato è frutto di una evoluzione edilizia durata oltre un decennio e riportante una varietà di tipologie costruttive sia dal punto di vista dei materiali strutturali impiegati che delle tecnologie utilizzate, tradizionali e prefabbricate, con rimaneggiamenti nel corso del tempo. Le coperture dell'edificio sono realizzate con travature reticolari, a capriata non spingente nella zona più stretta, sormontate da arcarecci secondari a sostegno di pannelli d'impalcato. Le ampie fasce traslucide in copertura e le finestre a nastro laterali forniscono una buona illuminazione naturale all'interno dei laboratori. Le zone adibite ad uffici si presentano in normali condizioni sia a livello di finiture sia a livello di manutenzione, come anche le zone laboratorio e tettoia, pur essendo più scarni di finiture presentano un discreto livello di manutenzione, mentre gli ex essiccatori e i forni sono in condizioni scadenti, con segni di abbandono.

Quasi tutta la proprietà intorno all'opificio è delimitata da recinzione con paletti e rete metallica, nella zona nord-ovest a confine con il fiume non vi è alcuna recinzione.

La zona è semiperiferica e ben fornita di servizi, presenta buona possibilità di parcheggi e spazi di manovra nella zona perimetrale all'opificio, soprattutto all'ingresso, adibita ad uffici.

- B) I **terreni** sono composti da undici appezzamenti aventi catastalmente diversa qualità e classe, e anch'essi ricadono urbanisticamente nel parco Urbano e territoriale (F1PI) e pertanto sono privi di edificabilità. La maggior parte degli appezzamenti sono di difficile identificazione in quanto coperti da una folta vegetazione e posti nelle vicinanze di un ruscello, altri si trovano a ridosso dell'ingresso principale dell'opificio e sono facilmente visibili e percorribili.



### Dati catastali:

A) Censito al N.C.E.U. del Comune di Fabriano (AN), in Via del Lazzaretto snc, al:

- **foglio 97 particella 548**, Categoria D/7, Piano: T, Indirizzo catastale: Via del Lazzaretto n. snc, Rendita €. 13.546,66. - (**Opificio**)

- Valore parziale opificio euro 381.797,25.

B) Censito al N.C.T. del Comune di Fabriano (AN) al:

- **foglio 96 particella 85** Qualità Seminativo; Classe 3; Superficie Ha 0.37.41; Reddito Dominicale €. 5,80; Reddito Agrario €. 5,80;

*Avviso di vendita (ex art. 107/1 comma 1.f) - IV^ esperimento di gara*

Tribunale di Ancona – Concordato preventivo 2/2021 IPF INDUSTRIA PARQUET FABRIANO SAS DI GENTILE S.R.L.S.



## Tribunale di Ancona

### Sezione Fallimenti

- **foglio 96 particella 86** Qualità prato; Classe 3; Superficie Ha 0.13.40; Reddito Dominicale €. 2,08; Reddito Agrario €. 0,55;
- **foglio 96 particella 87** Qualità pascolo; Classe 3; Superficie Ha 0.10.80; Reddito Dominicale €. 0,45; Reddito Agrario €. 0,28;
- **foglio 96 particella 132** Qualità pascolo; Classe 3; Superficie Ha 0.07.20; Reddito Dominicale €. 0,30; Reddito Agrario €. 0,19;
- **foglio 97 particella 18** Qualità pascolo; Classe 2; Superficie Ha 0.00.60; Reddito Dominicale €. 0,03; Reddito Agrario €. 0,02;
- **foglio 97 particella 19** Qualità seminativo; Classe 3; Superficie Ha 0.00.35; Reddito Dominicale €. 0,05; Reddito Agrario €. 0,05;
- **foglio 97 particella 20** Qualità incolt. ster.; Classe /; Superficie Ha 0.11.70; Reddito Dominicale €. ==; Reddito Agrario €. ==;
- **foglio 97 particella 23** Qualità seminativo; Classe 2; Superficie Ha 0.05.10; Reddito Dominicale €. 1,45; Reddito Agrario €. 1,05;
- **foglio 97 particella 172** Qualità prato; Classe 3; Superficie Ha 0.00.15; Reddito Dominicale €. 0,02; Reddito Agrario €. 0,01;
- **foglio 97 particella 173** Qualità prato; Classe 3; Superficie Ha 0.00.45; Reddito Dominicale €. 0,07; Reddito Agrario €. 0,02;
- **foglio 97 particella 174** Qualità semin. arbor.; Classe 7; Superficie Ha 0.23.74; Reddito Dominicale €. 1,84; Reddito Agrario €. 1,23;
- Valore di parziale degli appezzamenti di terreno euro 5.287,50.

#### **Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

Per le pratiche edilizie e le relative autorizzazioni urbanistiche consultare la perizia (**Vd. Perizia geom. Filippo Zeponi pag. 7**).

**Situazione Urbanistica:** l'inquadramento urbanistico dell'area in questione, sia per l'opificio che per i terreni, è stabilito dal P.R.G. vigente del Comune di Fabriano come Parco Urbano e Territoriale (F1PU), normato dall'art. 24.4 (D.C.C. n. 71 del 11/04/2007).

**Conformità Edilizia/Urbanistica:** la situazione attuale dell'opificio differisce dallo stato legittimo raffigurato nella concessione in sanatoria n. 1708 rilasciata in data 06/12/1990, sia internamente che esternamente, pertanto per regolarizzarlo sarà necessario presentare una



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

S.C.I.A. in sanatoria con relativi costi. La zona raffigurata come tettoia sia urbanisticamente che catastalmente, in realtà è stata chiusa con delle pannellature scorrevoli in metallo, che andranno rimosse con relativi costi dello smontaggio e dello smaltimento. I due silos sono stati demoliti, di uno è rimasto solamente il basamento in cemento armato (Vd. **Perizia geom. Filippo Zepponi pag. 7/8**).

**Conformità Catastale:** la situazione attuale dell'opificio differisce rispetto all'ultima planimetria scaricabile dal sito dell'Agenzia entrate ex Catasto, pertanto andrà aggiornata presentando una variazione catastale con relativi costi (Vd. **Perizia geom. Filippo Zepponi pag. 7/8**).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare perizia (Vd. **Perizia geom. Filippo Zepponi pag. 6/7**).

I beni sono meglio descritti 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 sito [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it). Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

### **Stato di occupazione:**

L'immobile è attualmente **libero da persone**, e **occupato** da alcuni beni mobili oggetto di vendita del concordato, nonché da beni e attrezzature di proprietà della Lazar srl che non sono oggetto di vendita.

### **Attestazione di prestazione energetica:**

il compendio immobiliare risulta classificato nella classe energetica "G" come da attestato di prestazione energetica del 15/01/2021 con validità di anni dieci fino al 14/01/2031.

### **Riepilogo:**

Valore cespiti immobiliari componente A) euro 381.797,25;

Valore cespiti immobiliari componente B) euro 5.287,50;

**Prezzo base di vendita complessivo euro 387.085,00;**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 30.000,00.**

## DETERMINA





## Tribunale di Ancona

### Sezione Fallimenti

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

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

#### **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; 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;
- 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 del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base di vendita;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 75 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;



## Tribunale di Ancona

### Sezione Fallimenti

- 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.
- L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui *infra*.

La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al liquidatore giudiziale non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

#### **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 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. *Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte;*
- 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*);

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); per poter escludere il bene della comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.;



## Tribunale di Ancona

### Sezione Fallimenti

- 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, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese, visura camerale) 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*.
- Avviso di vendita e condizioni generali di vendita.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci percento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al soggetto specializzato (*ex art. 107 l.f.*) Istituto Vendite Giudiziarie Marche e identificato al seguente codice **IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale "C.P. N. 2/2021 Tribunale Ancona, versamento cauzione lotto unico", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia visibile, il giorno dell'apertura delle buste, sul conto corrente indicato.**

**La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente su 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**



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

**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.

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.

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 saranno effettuati tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dall'IVG Marche 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.**

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 di tutte le offerte ricevute.

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

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 26/03/2025 al 31/03/2025 e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto



## Tribunale di Ancona

### Sezione Fallimenti

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, l'IVG Marche **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 importo del prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua dell'art. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente del fallimento il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 75 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Nel termine di giorni 75, dovrà essere consegnato all'I.V.G., nei giorni ed orari d'ufficio, assegno circolare intestato a "ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE SRL" come di seguito indicato.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e si applicherà l'art. 587 cpc. Il liquidatore giudiziale 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.



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ricorrendone i presupposti, la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte, con Rogito notarile, con Notaio scelto dalla procedura e a spese dell'aggiudicatario. Il Rogito e le spese di trascrizione, come le imposte, sono a carico dell'aggiudicatario. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Notaio.

Dal trasferimento del bene saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

### **Principali condizioni della vendita**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nelle condizioni generali di 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, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura concorsuale di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'atto di trasferimento, a cura del notaio, con spese a carico dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f.;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese



## Tribunale di Ancona

### Sezione Fallimenti

condominali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/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 rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura concorsuale, ausiliari e organi della procedura;

- 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, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo al liquidatore 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, ausiliario individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, per l'assistenza allo svolgimento delle operazioni di vendita e delle attività precedenti e successive.

La determinazione dell'importo dovuto a tale titolo dall'acquirente aggiudicatario verrà calcolato sul valore di aggiudicazione, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 150.000,00 il 3,5%; da euro 150.000,01 ad euro 300.000,00 il 3%; da euro 300.000,01 ad euro 600.000,00 il 2,5%; da 600.000,01 ad euro



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

900.000,00 il 2%, oltre euro 900.000,01 l'1,5%; (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita. È comunque previsto un minimo forfettario, a lotto, di euro 3.500,00 oltre Iva di legge.

Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra, è fissato entro **75 giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

### **Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

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 del complesso immobiliare 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. 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 dall'I.V.G. Marche.

### **Foro competente**

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dalle condizioni generali 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.

### **Pubblicazione e Pubblicità**





## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

Si indicano le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità<sup>2</sup>:

- pubblicità 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 dei servizi telematici del Ministero della giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche":

<https://pvp.giustizia.it>;

- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 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 ed inoltre sui siti [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it) - [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it) nonché su altri siti on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

### A V V E R T E N Z E

Il liquidatore 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, degli organi della procedura, prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare<sup>3</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

---

<sup>2</sup> Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 107/1 ultimo capoverso l.f.

<sup>3</sup> L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del liquidatore giudiziale di sospendere la vendita, ove pervenga entro le ore 12:00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara a data e luogo da destinarsi. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il liquidatore giudiziale informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f..



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Fallimenti*

per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Pesaro (PU), 23 gennaio 2025

*Il liquidatore giudiziale*  
*dott. avv. Francesco Battaglia*

*Allegati:*

- condizioni generali di vendita.