



**Tribunale di Ancona**  
*Sezione Fallimenti*

**CONCORDATO PREVENTIVO 21/2015**

**GIUDICE DELEGATO DELLA PROCEDURA:** dott.ssa Giuliana Filippello

**LIQUIDATORE GIUDIZIALE:** dott. Mirco Mancinelli

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

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

Il sottoscritto **dott. Mirco Mancinelli**, con studio in Osimo (An), in via Edison n. 1, 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 “**CAVE FABRIANO E GUALDO S.R.L.**”, nominando giudice delegato la dottoressa Giuliana Filippello;
- che, la società in concordato è proprietaria per l'intero (1/1) di asset immobiliari siti nel Comune di Castelbellino (AN) costituita da locale ad uso ufficio, sito in Via Walter Tobagi n. 15, e fabbricato ad uso mattatoio, sito in Contrada Stazione - Frazione Pantiere n. 2/A, 2/B e 2/C. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore della procedura, ing. Alessandro Socci, 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;
- 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



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

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 09 Aprile 2025 alle ore 10:00**

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

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



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

**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 8 aprile 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.

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.

---

<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

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. 21/2015 - Tribunale Ancona - Lotto numero ....

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.

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 Fallimenti

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1

Diritto di **piena proprietà** (1/1) su un'unità immobiliare consistente in **un immobile ad uso mattatoio**, con distribuzione cielo terra, della superficie commerciale totale di circa 266,85 metri quadri, ubicato nel Comune di Castelbellino (AN), in Contrada Stazione n. 2/a, 2/b e 2/c - Frazione Pantiere.



Il mattatoio è diviso in n. 13 locali adibiti a vari usi per la lavorazione delle carni (disimpegno, bagno, spogliatoio, locale a disposizione, archivio veterinario, disimpegno, ripostiglio, cella frigorifera, uscita carni, zona preraffreddamento, locale macellazione, svuotamento visceri pelvici e uscita sottoprodotti, lavaggio visceri pelvici, ufficio pesatura, soffitta). Al piano terra si trovano i locali adibiti per il processo produttivo delle carni, arrivi e partenze delle stesse; al piano primo, avente accesso esterno dal fabbricato, vi è un locale adibito a ripostiglio/soffitta.

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra, e le opere di costruzione relative al mattatoio risultano iniziate in data anteriore al 1/9/1967. Presenta una struttura in muratura con muri presumibilmente a due e tre teste. L'edificio è strutturato su due livelli sfalzati uniti all'interno tramite scala posta su disimpegno, le finiture esterne sono state realizzate in intonaco con coperture a capanna e a falda singola. L'accesso è garantito da pubblica via Contrada Stazione tramite due accessi carrabili.

L'immobile gode di ampia corte con possibilità di accesso prevalentemente da due punti e parcheggi interni, le caratteristiche morfologiche, faunistiche e floristiche dell'area limitrofa sono di tipo prevalentemente fluviale riconducibili alla presenza del fiume Esino.

Si presenta in buone condizioni sia interne che esterne nel suo complesso tenendo, sempre, conto della data di realizzazione dello stesso e del suo utilizzo specifico come "mattatoio", non si evincono fenomeni di deterioramento dei materiali e componenti edilizi. Le finiture si presentano in discreto stato, nel complesso, con pavimento prevalentemente in mattonelle ad eccezione dei locali di lavorazioni e stoccaggio delle carni dove è di tipo resina industriale e piastrelle di rivestimento nei muri degli stessi. Gli infissi sono sia in legno che in metallo/alluminio in discreto stato, le schermature solari annesse alle finestre non sono



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

presenti e queste ultime presentano nella maggior parte grate metalliche esterne. Non è presente né impianto di riscaldamento invernale, né impianto di raffrescamento estivo.

### **Dati catastali:**

Censito al N.C.E.U. del Comune di Castelbellino (AN), in contrada Stazione n. snc, al:

- **foglio 1 particella 289**, Categoria D/8, Piano: T-1, Indirizzo catastale: Contrada Stazione n. snc, Rendita €. 1.898,00.

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

Per le pratiche edilizie e le relative autorizzazioni urbanistiche consultare la perizia (**Vd. Perizia ing. A. Socci pag. 7**).

**Situazione Urbanistica:** PRG – piano regolatore generale vigente l’immobile ricade in zona D6 – Mattatoio (art. 16/6). Norme tecniche di attuazione ed indici: D6 – MATTATOIO (art. 16/6).

**Conformità Edilizia/Urbanistica:** rispetto ai titoli edilizi depositati sono state rilevate delle difformità e/o assenza di concessioni. L’immobile risulta **non conforme**; per l’elenco delle difformità esterne ed interne si rimanda alla perizia (**Vd. Perizia Ing. A. Socci pag. 7/8**).

**Conformità Catastale:** l’immobile risulta **non conforme**; per l’elenco delle difformità esterne ed interne si rimanda alla perizia (**Vd. Perizia Ing. A. Socci pag. 8**).

**Vincoli ed oneri giuridici:** Vincolo Paesaggistico ai sensi del Vincoli D.Lgs. 42/2004 (All.2). Nel rispetto dei vincoli presenti nel lotto in vendita, per le opere realizzate in assenza o difformità dall’autorizzazione paesaggistica si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato nel Comune di Castelbellino, i cui costi per il ripristino dei luoghi e smaltimento dei materiali in discarica si quantificano nella misura di circa euro 18.000,00 (**Vd. Perizia Ing. A. Socci pag. 6/8**).

Per l’elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare perizia; alla data di redazione della perizia non risultano gravami da cancellare (**Vd. Perizia ing. A. Socci All. 4**).

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



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

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 **occupato senza titolo** da una società terza che svolge regolare attività di macellazione.

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

il compendio immobiliare risulta classificato nella classe energetica "F" come da attestato di prestazione energetica del 25/11/2022 con validità di anni dieci fino al 25/11/2032.

**Prezzo base di vendita euro 40.000,00;**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 4.000,00.**

### **LOTTO 2**

Diritto di **piena proprietà** (1/1) su un'unità immobiliare adibita ad **ufficio** della superficie commerciale totale di circa 98 metri quadri, posta al piano terra di un condominio che si sviluppa su cinque livelli di cui quattro fuori terra, ubicata nel Comune di Castelbellino (AN) in Via Walter Tobagi n. 15, con ingresso indipendente direttamente da via



Tobagi e si compone di tre locali, il primo dei quali è quello principale che costituisce la maggior metratura del subalterno ovvero presenta una superficie calpestabile di circa 71,07 metri quadri, proseguendo verso il prospetto nord del fabbricato troviamo il bagno di circa 2,34 metri quadri ed infine a fianco ad esso l'ultimo locale componente l'ufficio della superficie di circa 11,60 metri quadri. Le finiture sono in buono stato con pavimento in mattonelle, infissi in legno in discreto stato e tapparelle in pvc. Le tinteggiature interne sono in buono stato ed il riscaldamento è dato dai termosifoni in ghisa con caldaia autonoma a metano collocata all'interno del bagno. Le finiture del locale bagno sono in buono stato con pavimenti in piastrelle ceramiche, due delle quali sono distaccate dal muro; sono presenti tutti i sanitari (wc, bidet e lavabo).

L'immobile è stato ultimato nel 1983; l'edificio nel quale è ubicato ha una struttura in cemento armato, tamponato da muri a facciavista e con copertura a padiglione. L'ufficio ha accesso autonomo e non comunicante internamente con il vano scala comune dello stesso



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

condominio. L'accesso è garantito da pubblica via W. Tobagi tramite diritto di passaggio sul mappale 963 Foglio 1.

### **Dati catastali:**

Censito al N.C.E.U. del Comune di Castelbellino (AN), in Via Walter Tobagi n. 15, al:

- **foglio 1 particella 903, Subalterno 24**, Categoria A/10, Classe U, Consistenza: 4 vani, Piano: T, Indirizzo catastale: Via Walter Tobagi n. 15, Rendita €. 557,77.

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

Per le pratiche edilizie e le relative autorizzazioni urbanistiche consultare la perizia (**Vd. Perizia ing. A. Socci pag. 8**).

**Situazione Urbanistica:** PRG – piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1: Norme tecniche di attuazione ed indici: B1 – CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA E PREVALENTEMENTE SATURA (art. 14/1).

**Conformità Edilizia Urbanistica e Catastale:** l'immobile risulta **conforme**. Si fa presente che all'ingresso sono stati realizzati degli infissi atti a separare il locale principale dalla porta di accesso esterna, tale modifica non risulta essere un abuso edilizio ma opera assoggettata ad edilizia libera e non gravante sui parametri urbanistici in quanto opera minore. Gli interventi ricadenti in edilizia libera sono disposti come dall'art. 6 del Dpr. N. 380/2001 testo Unico in materia edilizia (Tue), e dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2/3/2018 (**Vd. Perizia Ing. A. Socci pag. 8**).

Per l'**elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli** presenti sul bene consultare perizia; alla data di redazione della perizia non risultano gravami da cancellare (**Vd. Perizia ing. A. Socci pag. 6 e All. 4**).

L'immobile ha un Amministratore di Condominio (**Vd. Perizia ing. A. Socci pag. 6**).

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:**





## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

L'immobile è attualmente libero da persone, occupato da beni mobili di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico e cura ed onere dell'aggiudicatario.

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

il compendio immobiliare risulta classificato nella classe energetica "D" come da attestato di prestazione energetica del 25/11/2022 con validità di anni dieci fino al 25/11/2032.

**Prezzo base di vendita euro 26.000,00;**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 3.000,00.**

### DETERMINA

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;



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

- 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;
  - 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;*



## Tribunale di Ancona

### Sezione Fallimenti

- 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.;

- 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.



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

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. 21/2015 Trib. Ancona, versamento cauzione lotto numero ...", 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 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.**



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 09/04/2025 al 14/04/2025 e terminerà alle ore 12:00.**

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

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



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

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.

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



## Tribunale di Ancona

### Sezione Fallimenti

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 condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati 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 perentorio 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



## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

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 in misura fissa percentuale (in caso di buona riuscita della vendita) sul valore di aggiudicazione, per i diritti d'asta, di ciascun distinto lotto nella misura del 3% con un minimo forfettario di euro 1.000,00 oltre I.V.A. 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**





## Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

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**

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>.

---

<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 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*

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.

Ancona, 10 febbraio 2025

*Il liquidatore giudiziale*

*dott. Mirco Mancinelli*

*Allegati:*

- condizioni generali di vendita.