



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

CONCORDATO PREVENTIVO 5/2011

GIUDICE DELEGATO DELLA PROCEDURA: dott.ssa Maria Letizia Mantovani

LIQUIDATORI GIUDIZIALI: avv. Luigi Orlandi e dott. Fabrizio Caporaletti

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

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

I sottoscritti avv. Luigi Orlandi e dott. Fabrizio Caporaletti, con studio in Ancona (An), il primo in via Villafranca n. 4 e il secondo in via Giannelli n. 30, nella propria qualità di liquidatori giudiziali 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 **"FUTURA INFISSI DEI F.LLI OMISSIS"**, nominando giudice delegato la dott.ssa Francesca Betti ora sostituita dalla dott.ssa Maria Letizia Mantovani;
- che, i soci illimitatamente responsabili della società **"FUTURA INFISSI DEI F.LLI OMISSIS"** sono proprietari per l'intero (1/1) di asset immobiliari siti nel Comune di Loreto (AN) siti in zona industriale Brodolini, costituiti da capannone artigianale con annesso appartamento e piazzale, oltre ad aree scoperte esterne alla zona recintata, nonché sono proprietari per la quota di 1/2 di frustolo di terreno che costituisce piazzale esterno all'ingresso. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore della procedura, ing. Cesare Greco, 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



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

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;
- mobile: 337.1663877 – dott.ssa Giulia Cardinali;
- mail: 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 individuato nella persona del notaio Renato Bucci di Ancona, con studio in Via Marsala n. 12, 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 e www.astemarche.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA
Mercoledì 4 novembre 2026 alle ore 09:30

- all'interno del portale internet 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

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

Tribunale di Ancona – Concordato preventivo 5/2011



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

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

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 di martedì 3 novembre 2026, 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. 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. 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.

¹**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: 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 ai commissari/liquidatori giudiziali 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. 5/2011 - Tribunale Ancona

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 UNICO

Diritto di **piena proprietà** (1/1) su diverse unità immobiliari costituite da immobile da cielo a terra consistente in **capannone artigianale** con annesso **appartamento** e **piazzale** oltre ad **aree scoperte esterne alla zona recintata** e **frustolo di terreno ad esso adiacente** della superficie commerciale totale di circa 3.434 metri quadri, nonché **diritto di proprietà**



per la quota di $\frac{1}{2}$ su terreno costituente **piazzale esterno all'ingresso** di circa 138 metri quadri (Foglio 7, Particella 725), ubicati nel Comune di Loreto (AN), zona industriale Brodolini, località Buffolareccia.

Il lotto in cui si erge il capannone ha forma triangolare e l'edificio presenta sagoma "scalettata". L'ingresso alla corte esclusiva avviene mediante cancello scorrevole elettrico e cancelletto pedonale con impianto di videocitofono. La palazzina si sviluppa su due piani. Il piano terra è destinato in parte ad uffici amministrativi ed in parte ad esposizione. È presente un bagno di servizio ed una zona spogliatoi con doppio bagno; le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne tamburate in legno.

Mediante scala pavimentata e provvista di ringhiere, si raggiunge il piano primo. Una prima porzione, teoricamente destinata ad uffici e locali di servizio, è al momento utilizzata abusivamente come appartamento. La stessa risulta infatti suddivisa in ingresso/cucina/soggiorno, corridoio, bagno, due camere e balcone usufruito anche da altro ambiente. Un'altra porzione comprende quattro vani concretamente a destinazione magazzino. Le porzioni finora menzionate sono identificate come subalterno 2.

L'ultima parte, identificata come subalterno 3, è costituita da appartamento con ottime finiture composto da ampio ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e due camere. Completa questo piano un piccolo vano dotato di scala in ferro zincato che consente l'accesso alla copertura.

La palazzina uffici ha impianto elettrico sotto traccia, ed impianto termico a pavimento sezionato in tre porzioni. Tutte le caldaie sono alimentate a gas metano di rete.



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

Le recinzioni esterne sono con muro in cemento e soprastante rete metallica. Nella zona a verde è presente un pozzo di attingimento utilizzato per l'irrigazione; si segnala che la realizzazione dello stesso risulta abusiva. L'edificio ha fondazioni su plinti, struttura portante prefabbricata in c.a.p., pannelli sandwich orizzontali; gli infissi sono alluminio elettrocolorato e i portoni del tipo a libretto. La struttura della copertura è sorretta da travature con sezione a doppia T, mascherate all'interno del capannone da lastre orizzontali in fibrocemento dotate di coibentazione. La copertura è invece di tipo piano e praticabile sopra la palazzina uffici.

L'immobile si trova in posizione strategica quanto a collegamenti con le principali arterie stradali. Si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, tuttavia sussistono alcuni punti di criticità per lavori non adeguatamente completati o situazioni non risolte. In particolare, si segnalano diverse infiltrazioni d'acqua in più ambienti.

In generale, il bene ha buone caratteristiche costruttive ed un livello di finiture, dotazioni interne ed impiantistiche ottime.

Dati catastali:

Censito al N.C.E.U. del Comune di Loreto (AN), in zona industriale Brodolini, al:

- **foglio 7 mappale 809, Subalterno 2**, Categoria D/1, Piano: T-1, Rendita € 5.650,00; (*laboratorio artigianale, magazzini, uffici/servizi*).

- **foglio 7 mappale 809, Subalterno 3**, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Piano: 1, Rendita € 302,13; (*appartamento*).

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

- **foglio 7 particella 728** - Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie catastale ha 00.01.87, Reddito Dominicale Euro 0,63, Reddito Agrario Euro 0,87; (*frustolo di terreno aderente al confine lato nord*).

- **foglio 7 particella 729** - Qualità Seminativo Arborato, Classe 6, Superficie catastale ha 00.02.72, Reddito Dominicale Euro 0,70, Reddito Agrario Euro 1,05; (*frustolo di terreno aderente al confine lato nord*).



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

- **foglio 7 particella 725** - Qualità Seminativo Arborato, Classe 6, Superficie catastale ha 00.02.77, Reddito Dominicale Euro 0,72, Reddito Agrario Euro 1,07; (*quota di ½ piazzale esterno all'ingresso*).

Parti comuni:

- **foglio 7 mappale 809 subalterno 1**, B.C.N.C. ai sub 2 - 3 (*corte, parcheggi, verde, atrio e vano scale*).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per le pratiche edilizie e le relative autorizzazioni urbanistiche consultare la perizia.

Esiste Convenzione edilizia trascritta il 10/04/2001 al n. 4227 R.P. a favore del **Comune di Loreto**.

Destinazione urbanistica: il lotto è incluso da P.R.G. nelle Zone "DB" produttive di completamento, normate dall'art. 21 delle n.t.a. L'area fa parte di un comparto assoggettato a Piano di Lottizzazione. (**Vd. Allegato alla Perizia Ing. Cesare Greco n. 2.23 - Certificato di Destinazione Urbanistica**).

Le opere di urbanizzazione dell'immobile appaiono completate, tuttavia si segnala che l'iter amministrativo non è stato concluso: le concessioni edilizie risultano scadute e non è stata chiesta l'agibilità del complesso. Il fabbricato è pertanto totalmente privo di agibilità e la sua utilizzazione è fuori norma. È necessario procedere quindi preliminarmente con una sanatoria delle difformità (**Vd. Perizia Ing. Cesare Greco pag. 17**).

Va concluso anche l'iter amministrativo della lottizzazione che non è stata ancora collaudata dal Comune (**Vd. Perizia Ing. Cesare Greco pag. 17**).

Si evidenzia l'esistenza di una servitù di passaggio agricolo anche con mezzi meccanici sul frustolo di terreno aderente al confine lato nord **mappali 728 e 729**, e parte del **mappale 725** (piazzale comune esterno all'ingresso) a favore del contiguo terreno mappale 726 di proprietà di soggetto terzo, trascritta il 23/02/1999 al n. 2142 R.P. (**Vd. Perizia Ing. Cesare Greco pag. 6,7**).

Corrispondenza catastale: dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie dell'ultima variante approvata (**Vd. Allegati alla Perizia Ing. Cesare Greco da n. 2.20 a 2.22**), si evidenziano una serie di difformità di seguito elencate:

- Diversa estensione e ripartizione della zona uffici/esposizione/servizi al PT e P1;



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

- Ripartizioni interne del magazzino non previste;
- Eliminazione della scala che dal laboratorio consentiva l'accesso al soppalco;
- Cambio di destinazione attuato per il subalterno 3;
- Apparente cambio di destinazione attuato per una parte del subalterno 2;
- Mancata esecuzione di due pensiline laterali previste su due lati del laboratorio;
- Lievi difformità nelle aperture e dimensioni del magazzino;
- Realizzazione della scala di accesso alla copertura con relativa torretta;
- Realizzazione di due box caldaia sulla copertura;
- Realizzazione della centrale termica addossata all'edificio;
- Realizzazione del pozzo sulla corte scoperta.

Sono presenti due box prefabbricati che possono essere considerati precari ed amovibili, come attrezzature, e come tali tralasciati dal novero delle difformità.

Rispetto alla planimetria catastale sussistono le seguenti difformità:

- mancanza di una porta di collegamento tra ingresso e vano retrostante al PT;
- il vano piccolo che accede al balcone al P1 è di fatto annesso al Sub. 3 mentre è censito al Sub. 2, è stata modificata anche la posizione della porta di accesso;
- è rappresentata una scala di accesso al soppalco, benché in posizione diversa a quanto concessionato (la scala non esiste – è stato predisposto l'accesso al soppalco che lascia intendere il futuro posizionamento di una scala metallica);
- non sono rappresentati il lastrico di copertura e i manufatti accessori a tale livello.

L'elenco completo e dettagliato delle difformità è contenuto in Perizia dalla pagina 17 alla pagina 20.

Dette difformità possono essere tutte sanate fatta eccezione per il cambio di destinazione della parte di subalterno 2 che oggi risulta arredata ed utilizzata temporaneamente come appartamento: per tale porzione è indispensabile il ritorno alla destinazione ad uffici/servizi.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli e i vincoli presenti sul bene consultare l'allegato "Ispezioni ipotecarie" (Vd. All. 1).

Gravami non cancellabili:

- Convenzione edilizia trascritta il 10/04/2001 al n. 4227 R.P.;



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

- Servitù di passaggio agricolo anche con mezzi meccanici sui mappali 728 e 729 e parte del 725 a favore del mappale 726, trascritta il 2302/1999 al n. 2142 R.P..

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 nonché sul sito 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 occupato da uno dei soci illimitatamente responsabili che provvederà a lasciare libero l'immobile all'aggiudicazione dello stesso, e occupato da beni mobili ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico e cura ed onere dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

l'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro 266.931,00;

Offerte in aumento non inferiori ad euro 10.000,00.

D E T E R M I N A

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



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

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;
 - 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 ai liquidatori giudiziali 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.



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

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.;

- 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



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

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 per cento (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. 5/2011 Trib. 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 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dall'IVG Marche solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito 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 04/11/2026 al 09/11/2026 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.



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

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. I liquidatori giudiziali fisseranno 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.



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

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 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,



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

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 ai liquidatori giudiziali 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 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 500.000,00 il 2%; da euro 500.001,00 ad euro 1.000.000,00 l'1,5%; oltre euro 1.000.001,00 l'1% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per il lotto in vendita.

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



Tribunale di Ancona

Sezione Fallimenti

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

Si indicano le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità²:

- 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 - 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.

AVVERTENZE

² 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.

Avviso di vendita (ex art. 107/1 comma l.f) - XV^a esperimento di gara



Tribunale di Ancona
Sezione Fallimenti

I liquidatori giudiziali potranno 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 fallimentare³.

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'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.

Ancona, 13 luglio 2026

Il liquidatore giudiziale

avv. Luigi Orlandi

Il liquidatore giudiziale

dott. Fabrizio Caporaletti

Allegati:

- condizioni generali di vendita.

³ L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del commissario/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 commissario/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..