

REGOLAMENTO DI VENDITA

Tribunale di Ancona
Liquidazione Giudiziale n. 19/2025 R.G.
Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani
Curatore: Avv. Cortellucci Luca

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Cortellucci Luca, in qualità di Curatore della Procedura in epigrafe,

PREMESSO CHE

- il programma di liquidazione è stato approvato giusto provvedimento del G.D., emesso anche ai sensi dell'art. 140, comma 4, C.C.I.I., in data 15/09/2025;
- il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della Procedura attraverso la modalità dell'asta on line, ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobidreal.it e siti correlati);

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it (*vendita telematica asincrona*)

Annuncio n. 29691.1

Lotto 1: Terreni adibiti a Vigna, casa colonica, capannone e 4 silos a San Marcello (AN)

Terreni adibiti a Vigna, casa colonica, capannone e 4 silos a San Marcello (AN)

I terreni in asta sono adibiti alla coltivazione di uve della varietà Verdicchio dei Castelli di Jesi.

Hanno una superficie totale di 541.139 mq, sono investiti quasi esclusivamente a vigneto ed hanno giacitura da pianeggiante a leggera pendenza.

Gli impianti sono stati realizzati in diversi anni ma il grosso della superficie nel 1979 (alcuni appezzamenti negli anni 1968, 1969, 1978 e 2001) con sesti diversi, prevalentemente 3 m x 1.5 m (distanza rispettivamente tra le file e lungo la fila). Le fallanze sono nella norma.

Da più tempo e a tutt'oggi le vigne risultano incustodite, con la vegetazione spontanea che sta prendendo il sopravvento sulla coltura (v. fotografie).

Situazione tecnico-legale: nell'ottobre 2024 c'è stato un sopralluogo di Valoritalia, l'ente che accerta e certifica la produttività di un vigneto verificandone l'idoneità alle produzioni rispetto ai vari disciplinari (DOC, DOCG, IGT, ecc.); hanno riscontrato lo stato di incuria dei vigneti attribuendo al momento una difformità "lieve" e

dando tempo 60 giorni per il ripristino delle condizioni agronomiche ordinarie. La proprietà non ha effettuato le operazioni necessarie e quindi la difformità si è trasformata in "grave". Fintanto che non verranno ripristinate le idonee condizioni agronomiche le vigne non sono legalmente produttive.

Fanno parte della vendita i seguenti fabbricati:

- Casa ex colonica su due piani con struttura in muratura ed in condizioni fatiscenti. Al piano terra troviamo la ex stalla, locali di magazzino/deposito e rimessa. Al primo piano cucina, ampio salone, servizi e camere. La superficie lorda è di circa 303 m² al piano terra e 220 m² al primo piano, per complessivi 523 m².
- Capannone con struttura in metallo e tamponature in laterizio, in ordinarie condizioni di manutenzione tenuto conto della vetustà del fabbricato. La superficie è di circa 305 m².
- 4 Silos con struttura in laterizio.

Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello al Foglio 5:

Particella 193 – Categoria D/10 – R.C. € 2.646,00

Catasto Terreni del Comune di San Marcello al

Foglio 5 - Particelle 5 – 6 – 13 – 15 – 16 – 28 – 29 – 30 – 31 – 33 – 37 – 38 – 39 – 40 – 48 – 49 – 51 – 56 -57 - 59 – 61 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 78 – 79 – 80 – 81 – 83 – 84 – 85 – 90 – 91 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 99 -103 – 104 – 106 – 107 – 110 – 118 - 119 - 120 -141 – 144 – 146 – 148 – 150 – 152 – 154 – 159 – 160 – 185 – 205 -

Foglio 6 – Particelle 57 – 58 – 59 – 66 – 67 – 72 – 73 – 88 – 89 – 94 – 116 – 117 – 119 – 126 – 127 – 129 –

PREZZO BASE: € 1.904.000,00 (euro unmilionenovecentoquattromila,00) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 20.000,00

DATA INIZIO RACCOLTA 04/05/2026 ore 12:00

DATA FINE RACCOLTA 18/06/2026 ore 12:00

INVITA

ogni potenziale interessato all'acquisto a registrarsi al sito www.gobidreal.it ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, utilizzando il modulo offerta che sarà prodotto dalla piattaforma www.gobidreal.it, nel rispetto delle condizioni del presente avviso di vendita e quelle riportate sul predetto sito. Al momento della registrazione, l'utente dovrà inserire i dati che saranno poi utilizzati per la formulazione dell'offerta e per l'attribuzione dell'aggiudicazione.

CONDIZIONI DI VENDITA

FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Al fine di presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge

non ammessi alla vendita, dovranno accedere alla pagina dell'annuncio di vendita sul portale www.gobidreal.it e cliccare sul bottone "Fai un'offerta".

L'utente registrato sarà tenuto a prendere lettura delle condizioni di vendita e dell'avviso di vendita e ad accettarli. Eseguito tale passaggio, l'utente sarà tenuto ad inserire l'importo che intende offrire per l'acquisto del lotto in vendita ed a confermare la cifra offerta.

Conclusa la compilazione così guidata, l'offerente dovrà scaricare il modulo offerta precompilato, provvedendo se necessario ad integrare gli eventuali campi vuoti, dovrà sottoscriverlo ed inviarlo, dall'indirizzo mail con il quale l'utente si è registrato al portale, all'indirizzo [pec gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it), unitamente alla copia contabile della cauzione versata e alla documentazione di seguito riportata, in base alle istruzioni indicate sul sito.

Le offerte irrevocabili di acquisto così formulate dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

La cauzione dovrà essere versata in misura pari al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di Liquidazione Giudiziale n. R.G. 19/2025 del Tribunale di Ancona, c/o Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. (in sigla "MPS"), esatta intestazione del conto "TRIB AN LIQ GIUD 19 2025" Codice IBAN: IT32G0103002600000001773859 indicato altresì nel modulo offerta e nella pagina web del singolo lotto, riportando nella causale del bonifico il codice causale rilasciato dal sistema in sede di formulazione dell'offerta irrevocabile e riportato nello stesso modulo.

L'utente dovrà provvedere al pagamento del deposito cauzionale in modo che sia visibile, con cura ed onere a proprio carico, entro il giorno lavorativo antecedente rispetto al termine di scadenza per la presentazione delle offerte sopra indicato.

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

- copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale;
- se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione); se l'offerente è minorenni/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare;
- se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCAA (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta), copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se privo dei poteri occorrenti alla firma o se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri.

In caso di offerta congiunta o di offerta presentata tramite procuratore, sarà necessario richiedere apposito modulo a Gobid Group per la formulazione dell'offerta, da caricare unitamente alla documentazione richiesta. In ogni caso sarà necessario produrre apposita procura speciale notarile con data antecedente alla formulazione dell'offerta.

E' ammessa l'offerta per persona da nominare secondo la disciplina di cui all'art. 579 c.p.c.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario produrre, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, procura speciale notarile con data anteriore a quella fissata per la vendita, conferita dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta. Per formulare offerta come suindicato sarà necessario richiedere apposito modulo messo a disposizione da Gobid Group.

L'offerta non è efficace se inferiore al prezzo base sopra indicato, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

A seguito del termine della raccolta offerte, si procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, verificando la congruità dell'importo offerto, la regolarità formale e, quindi, l'ammissibilità delle offerte stesse.

Le decisioni di tutti gli Organi della Procedura e, in particolare, quelle assunte dal Curatore, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

In caso di rifiuto dell'offerta, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl in merito alla non ammissibilità dell'offerta.

In presenza di un'unica offerta ammessa al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisto - si potrà procedere ad aggiudicare il lotto o i lotti in vendita, senza aprire la fase 2 – esperimento di vendita competitivo online - previo riconoscimento del Buyer's Premium da parte dell'aggiudicatario in favore di GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma www.gobidreal.it (FASE 2).

Si precisa inoltre che:

la vendita dei beni si intende forzata (Art. 2919 c.c.), è disposta per i beni visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e non può essere impugnata per causa di lesione (Art. 2922 c.c.).

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

E' esclusa qualsiasi responsabilità a carico di GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl così come del Curatore ed in ogni caso, in generale, della Procedura e dei suoi Organi riguardo l'esistenza di diritti di terzi su beni oggetto della vendita (Art. 2920 c.c.).

Con la partecipazione all'asta ogni Utente dichiara di essere consapevole che, in caso di aggiudicazione, ogni onere e spesa per l'adeguamento dei beni acquistati alle vigenti normative, incluse quelle in materia di prevenzione e sicurezza sul lavoro, tutela ambientale ed ecologica sono a carico dell'aggiudicatario.

Qualora siano compresi beni strumentali non conformi alle disposizioni di legge in vigore, tali beni si intendono ceduti esclusivamente come materiale di ricambio, senza alcuna garanzia o responsabilità da parte della Procedura e/o Gobid Group in merito al loro eventuale utilizzo. Per i beni privi di marcatura CE o altrimenti non conformi alle normative sulla sicurezza, l'aggiudicatario è tenuto, a propria cura, spese e rischio, a provvedere alla loro messa a norma nel rispetto delle disposizioni vigenti o, qualora non risulti possibile, al loro regolare smaltimento secondo le prescrizioni di legge. In ogni caso, l'aggiudicatario esonera la Curatela da qualsiasi responsabilità relativa a tali obblighi.

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL e la Procedura declinano ogni responsabilità per eventuali errori, omissioni ed imprecisioni nelle foto, nelle descrizioni, nelle quantità ed in ogni altro dettaglio indicato nei cataloghi lotto; per questo motivo la visione dei lotti è fortemente raccomandata in modo da verificare la reale condizione dei beni in asta.

FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ONLINE

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata online sulla piattaforma www.gobidreal.it, per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma www.gobidreal.it, **secondo le modalità pubblicate online sulla pagina web dedicata all'asta.**

Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, all'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta).

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 – esperimento di vendita competitivo online saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

L'asta online pubblicata sul sito www.gobidreal.it avrà la durata di almeno 6 giorni.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, l'asta verrà prolungata, automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Il Curatore può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale www.gobidreal.it assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara **o dell'eventuale periodo di estensione**.

In caso di assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario, l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata online, secondo quanto sopra specificato.

Dalla data dell'aggiudicazione decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

Esaurite le operazioni di vendita il Curatore informerà l'acquirente definitivo e lo inviterà **dal Notaio designato dalla Procedura** per la stipula dell'atto di trasferimento dei beni.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà decurtato dal prezzo di aggiudicazione dovuto a saldo e versato sul conto corrente della Procedura, salvo diversa decisione degli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, comprensivo di IVA ed oneri fiscali, dovrà essere disposto sul c/c intestato alla procedura di Liquidazione Giudiziale n. R.G. 19/2025 del Tribunale di Ancona, c/o Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. (in sigla "MPS"), esatta intestazione del conto "TRIB AN LIQ GIUD 19 2025" Codice IBAN: IT32G0103002600000001773859, entro il termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali e non, imposte di legge).

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura ed onere dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium (oltre IVA) spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), calcolato nella misura del 4% sul prezzo finale di aggiudicazione, con un valore minimo fatturabile di € 500,00 (minimo fatturabile se applicata la percentuale sopra indicata, il Buyer's Premium risulti inferiore).

CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online.

La documentazione di gara, unitamente al presente avviso, è resa disponibile in apposita area riservata (virtual data room) della presente piattaforma telematica di aste on line ed accessibile a chiunque, previa registrazione, nonché previa sottoscrizione / accettazione di apposito accordo di riservatezza.

La presentazione di offerta comporta integrale conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni e dei luoghi, presa visione della documentazione di gara tutta, accettazione di quanto precede nonché del presente avviso in ogni sua parte, ivi compresi i documenti allegati e/o inseriti nella relativa virtual data room.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Il Curatore, anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet www.gobidreal.it.

Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura ed ai titolari di una causa legittima di prelazione.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02/86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del Curatore
- pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.it.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Ancona, 30/04/2026

Il Curatore

Avv. Luca Cortellucci