

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA
Sezione fallimentare
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
LOTTO 4

I Curatori del Fallimento n. 19/2019

AVVISANO

che, il **giorno 08/09/2026 alle ore 10:00**, come da programma di liquidazione approvato con decreto del 3/1/2020, si procederà all'esperimento della vendita competitiva telematica asincrona dei seguenti lotti:

LOTTO n. 4 – Area edificabile P.R.G. del Comune di Fabriano in zona residenziale semintensiva di tipo “C” (C3S1), art. 16.3 delle N.T.A. Lottizzazione “Biancospini”, in parte realizzata, di originari mq. 7.353,50. **La superficie residua ai fini edificatori è di mq 4.105,56, che consenta la realizzazione di mq 1.847,50 di superficie di piano e mq 1.072,18 di superficie coperta.**

Il lotto è collegato alla viabilità di lottizzazione e quindi a via Luigi Fagioli mediante strada privata asfaltata, di proprietà ed uso in comune con gli edifici già realizzati. Residuano opere di urbanizzazione non ultimate stimate in perizia e dedotte dal valore del bene.

Completano il lotto due frustoli di terreno, di forma stretta e allungata, privi di capacità edificatoria.

Il predetto LOTTO n. 4 è così censito:

- catasto fabbricati, foglio 154, mappale n. 1576, cat. Area Urbana di mq. 4.146,00;
- catasto terreni, foglio 154, mappale n. 1180, seminativo arboreo di classe 6, mq. 165, R.D. 0,17 euro e R.A. 0,13 euro;
- catasto terreni, foglio 154, mappale n. 1182, seminativo arboreo di classe 2, mq. 167, R.D. 0,65 euro e R.A. 0,43 euro;

Parti comuni: catasto fabbricati, foglio 154, mappale n. 1576 (Area Urbana), foglio 154, mappale n. 1574 (strada privata).

I beni sono nella piena proprietà e disponibilità della Società.

Descrizione del bene – situazione urbanistica e catastale

Il LOTTO n. 4 è costituito da un'area edificabile sita in Fabriano (AN), via Luigi Fagioli, diramazione Viale XXIV maggio, unitamente a limitrofi frustoli interclusi di terreno privi di potenzialità edificatoria. Il lotto è collocato all'interno della lottizzazione "I Biancospini", ubicata a sud/ovest del centro abitato del comune di Fabriano, direzione Collepaganello, in zona collinare panoramica, a totale destinazione residenziale caratterizzata da edilizia di pregio.

L'area confina a nord/ovest con verde pubblico intestato al Comune di Fabriano, a nord/est con il Condominio via Fagioli nn. 48/50, spazio comuni ad uso strada privata, a sud/est con Condominio via T. Fida nn. 11 – 21, a sud/ovest con strada pubblica denominata via Bovio.

Attestazione energetica non necessaria.

Il progetto di lottizzazione è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 30/3/2006. Con atto del Notaio Enrico Falsini in data 13/7/2006 rep. n. 106027 racc. n. 29076, è stata stipulata la convenzione tra il Comune e la "Impresa Carnevali Enzo & Figli s.r.l."

L'autorizzazione a lottizzare è stata rilasciata dal Comune di Fabriano in data 20/7/2006 con il n. 24756. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è stato rilasciato con permesso di costruire n. 23231 in data 30/10/2006, sono state presentate successive varianti con DIA n. 46216 del 5/10/2007, n. 11425 del 13/3/2009 e n. 7549 del 11/02/2010.

Per le opere già eseguite sono stati rilasciati collaudi parziali in data 23/4/2009 e 11/02/2010, residuano da realizzarsi il tappetino d'usura della strada privata e le opere di sistemazione del verde pubblico.

Allo stato come precisato in perizia è possibile richiedere il rilascio dei permessi a costruire per la parte di lotto rimasta inedificata, fino a completamento della capacità edificatoria del lotto stesso (con le precisazioni del parere formale rilasciato dal Comune di Fabriano, Dirigente del Settore Governo del Territorio Servizio "Urbanistica, Ambiente e Infrastrutture per la mobilità sostenibile", allegato alla perizia).

Per quanto non indicato nel presente avviso, ivi compresa la situazione urbanistica e le iscrizioni ipotecarie, si rinvia alla perizia di stima ed alla documentazione agli atti della procedura che si presume conosciuta da parte degli offerenti.

La vendita 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, 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.

PREZZO BASE LOTTO n. 4

Prezzo base di vendita è di **€ 121.079,00 centoventunomilaesettantanove/00**), oltre imposte di legge (IVA, se dovuta, registro, catastali, etc.), spese di trasferimento e cancellazione ipoteche.

Le offerte non potranno essere inferiori il prezzo base di oltre un quarto ex art. 571 c.p.c, pena la nullità dell'offerta (**prezzo minimo euro 90.810 novantamilaottocentodieci/00**).

La cauzione prevista è pari al **10% del prezzo offerto**, e dovrà essere depositato a mezzo bonifico sul conto della Curatela al seguente **IBAN: IT 75 T 06230 02602 000 015203463** con la seguente causale **"Fall.to n. 19/2019 R.F. Trib. Ancona, LOTTO 4, cauzione"** entro il giorno anteriore alla data fissata per la vendita telematica. Nella causale del bonifico non dovrà figurare nominativo ovvero altro segno distintivo del soggetto offerente.

I rilanci nella gara competitiva saranno di minimo Euro 2.000,00, si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale www.fallcoaste.it**.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 07/09/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di

avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Sul sito www.fallcoaste.it è possibile consultare i manuali tecnici/operativi per la compilazione dell'offerta telematica e per l'invio della PEC al Ministero della Giustizia al seguente link: <https://www.fallcoaste.it/servizi/manuale.html>.

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 minorenni, 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;
- il Tribunale, il numero di ruolo generale e l'anno della procedura: **Tribunale di Ancona – Fallimento 19/2020 R.F.**;
- il numero o altro dato identificativo del lotto (**LOTTO n. 4**);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il **prezzo offerto**, (che non potrà essere inferiore al prezzo base di oltre un quarto ex art. 571 c.p.c.);
- il **termine per il versamento del saldo prezzo** (in ogni caso non superiore a 90 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** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale **recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste.

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;
- 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;
- 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);
- 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) **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;

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

CAUZIONE

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 alla **Procedura fallimentare R.F. n. 19/2019** al seguente **IBAN: IT 75 T 06230 02602 000 015203463**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale **"Fall.to n. 19/2019 R.F. Trib. Ancona, LOTTO 4, cauzione"**, **senza segni distintivi del soggetto offerente**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile**.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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.

FUNZIONAMENTO DELL'ASTA TELEMATICA

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 dal sottoscritto Curatore con l'ausilio del *provider* www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore 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.fallcoaste.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 per il medesimo lotto** 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 7 (sette) giorni, dal 08/09/2026 al 15/9/2026, 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.

AGGIUDICAZIONE

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi). Il verbale sarà depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Ancona. 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 prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO DEL PREZZO E ATTO DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale), comprensivo dei diritti d'asta (**euro 276,90**) e di Iva nella misura di legge. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

I Curatori, al pagamento del saldo del prezzo, presenteranno istanza per l'ottenimento del decreto che dispone la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come previsto dall'art. 108 L.F..

Le spese di cancellazione dei gravami sono a cura e a carico dell'aggiudicatario.

L'atto di vendita sarà stipulato presso il **Notaio Cesare Ottoni di Fabriano** entro gg. 60 (sessanta) dal pagamento del prezzo di aggiudicazione su convocazione dei Curatori all'aggiudicatario. Le spese delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge, unitamente alle spese notarili, preventivamente comunicate dal Notaio all'aggiudicatario ed a carico di quest'ultimo, saranno consegnate a mezzo bonifico ovvero assegno circolare al Notaio rogitante il giorno prima della stipula dell'atto.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Curatore dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di penale. Il lotto sarà aggiudicato al secondo migliore offerente, se presente, e se ancora intenzionato all'acquisto.

Nel caso non siano pervenute ulteriori offerte i Curatori 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 c.p.c..

Si rende noto che ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F., la vendita sarà sospesa, ove pervenga al Curatore, entro 10 giorni dall'aggiudicazione del bene, un'offerta migliorativa irrevocabile di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto da versare tramite bonifico sul conto della procedura (IBAN IT 75 T 06230 02602 000 015203463). In tal caso sarà indetta un'ulteriore asta, con incanto, innanzi i Curatori fra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente. La mancata partecipazione all'asta del nuovo offerente comporterà l'incameramento della cauzione e l'aggiudicazione nei confronti del precedente aggiudicatario.

Tutte le spese relative alla vendita, comprese le imposte, tasse e onorari notarili, spese di gestione telematica dell'asta, diritti d'asta, spese cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposte come disposto ai paragrafi precedenti.

Per ulteriori informazioni, rivolgersi ai Curatori Dott. Luca Zarletti, Via Marsala n. 17, 60121 – Ancona, tel. 071.20.44.42 – fax 071.20.08.11, luca.zarletti@gentilistudio.it , Avv. Piero Novelli, c.so Mazzini 107, tel. 071.53.906, piero.novelli@novellistudiolegale.it PEC della procedura: f19.2019ancona@pecfallimenti.it

Ancona, 11/6/2026

Fallimento n. 19/2019

I CURATORI

(Dott. Luca Zarletti)

(Avv. Piero Novelli)