

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Crisi d'Impresa

Fallimento n. 79/2019 - Bigelli Marmi Group S.r.l.

G.D.: Dott.ssa Filippello Giuliana
Curatore: Dott. Andrea Duca

e

Liquidazione Giudiziale n. 73/2024 - Miniera San Gaudenzio S.r.l.

G.D.: Dott.ssa Filippello Giuliana
Curatore: Dott. Andrea Duca

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA **PER LA VENDITA CONGIUNTA** **DI BENI IMMOBILI** **APPARTENENTI A DUE PROCEDURE CONCORDSUALI** **I ESPERIMENTO**

Il Curatore delle procedure sopra evidenziate, Dott. Andrea Duca, conformemente ai programmi di liquidazione approvati dal Giudice Delegato, per mezzo della società Aste Business S.r.l., operante in qualità di soggetto specializzato ex art. 216 comma 2 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII) e art. 107 comma 1 legge fallimentare (L.F.),

CONSIDERATO

– che il complesso immobiliare denominato “Miniera San Gaudenzio”, di proprietà della Miniera San Gaudenzio S.r.l. in liquidazione giudiziale, unitamente ai beni immobili di proprietà della Bigelli Marmi Group S.r.l. in fallimento, ricadenti nel medesimo ambito territoriale, costituisce, sotto il profilo economico-funzionale, un unicum inscindibile;

- che i fabbricati e i terreni facenti capo alle due procedure concorsuali insistono, per la gran parte, nella zona DPP.2 del PRG del Comune di Senigallia, destinata a Parco Tematico “Miniera di San Gaudenzio”, e sono soggetti a prescrizioni urbanistiche e paesaggistiche che presuppongono la predisposizione e l'attuazione di un progetto unitario di valorizzazione;

AVVISA

che è avviata la procedura competitiva, aperta a tutti gli interessati, per la vendita congiunta dei beni immobili appartenenti alle procedure in questione, secondo la disciplina e le condizioni previste nel presente avviso.

In ragione dell'unitarietà economico-funzionale del compendio sopra descritto, **la vendita è indetta esclusivamente per lotto unico**, senza possibilità di aggiudicazione parziale, né per singole porzioni, né con riferimento alle singole procedure concorsuali.

Non sono pertanto ammesse offerte di acquisto aventi ad oggetto singole particelle immobiliari ovvero limitate ai soli beni facenti capo ad una delle due procedure concorsuali: sono inammissibili, in particolare, offerte formulate esclusivamente per i beni di proprietà della Miniera San Gaudenzio S.r.l. in liquidazione giudiziale ovvero esclusivamente per i beni di proprietà della Bigelli Marmi Group S.r.l. in fallimento, essendo consentite unicamente offerte riferite al lotto unico.

L'asta senza incanto si svolgerà **il giorno 24/09/2026 alle ore 15:00** con **modalità telematica asincrona ex D.M. 32/2015**, per mezzo del portale del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it, ove risultano identificate come segue:

Asta n. 3366 – Lotto unico: Terreni, ex fabbricato rurale e fabbricato ex cementeria Fornace ubicati in Senigallia (AN)

L'asta ha come oggetto la vendita dei seguenti beni immobili:

Il compendio immobiliare oggetto di vendita è costituito da una vasta area sita nel Comune di Senigallia, a circa 1,5 km dal casello autostradale A14, ricadente in via prevalente nella zona denominata "Parco Tematico Miniera di San Gaudenzio".

Esso comprende l'ex cementificio/fornace della Miniera di San Gaudenzio (edifici A e B, attualmente collabenti), con annessi magazzini/garage, nonché ampie aree di cava, specchi d'acqua e percorsi interni, di proprietà della società Miniera San Gaudenzio S.r.l. in liquidazione giudiziale.

L'area, sede di attività estrattive e produttive dal tardo Ottocento ai primi anni '80, è oggi inserita nel Parco Tematico San Gaudenzio ed è assoggettata a vincoli paesaggistici.

Per le sue caratteristiche urbanistiche e funzionali, nonché per la presenza di ulteriori cespiti contigui di proprietà della Bigelli Marmi Group S.r.l. in fallimento, il compendio si presta ad una valorizzazione unitaria nell'ambito del "Parco Tematico Miniera di San Gaudenzio".

Di seguito è riportata la descrizione dei beni immobili di proprietà delle due Società.

A) Immobili e terreni di proprietà della Miniera San Gaudenzio S.r.l. in liquidazione giudiziale, tutti ubicati nel Comune di Senigallia (AN), in area compresa tra le località Borgo Passera e Borgo Bicchia, in prossimità della zona artigianale, lungo la Strada Provinciale n. 360 Arcevese e la Strada di San Gaudenzio.

Descrizione: L'area è dotata di accessi carrabili e pedonali multipli sia dalla Strada di San Gaudenzio (due cancelli) sia dalla S.P. n. 360 Arcevese, dalla quale si raggiungono direttamente, tramite vialetto asfaltato, i due fabbricati principali. L'estensione del compendio è tale da non consentire una recinzione perimetrale continua: i confini risultano in più tratti delimitati da fitta vegetazione in aderenza alle proprietà e alle strade limitrofe. In corrispondenza dell'ingresso principale si collocano i fabbricati ex cementeria/fornace, da cui si diramano percorsi carrabili non asfaltati che costeggiano gli edifici, salgono lateralmente alla fornace e proseguono all'interno dell'area di cava, raggiungendo vallate con laghi e ulteriori punti di escavazione. Completano il compendio vari terreni, per lo più contigui tra loro e ricadenti nel "Parco Tematico Miniera di San Gaudenzio", nonché piccoli fabbricati ad uso magazzino e garage distribuiti all'interno dell'area.

Lo stabilimento ex cementeria/fornace è costituito da due corpi principali collegati: l'edificio A, a un solo piano fuori terra con struttura in cemento armato e muratura in mattoni, originariamente adibito a deposito merci (circa m 30 x 55, altezza 5,50 m); l'edificio B, su più livelli (circa 5 piani), con muratura portante in mattoni pieni, solai in acciaio e laterizio e ultimo piano con copertura lignea (m 35 x 50, altezza media dei piani 3,50 m). Entrambi i fabbricati, accatastati come unità collabenti, versano in stato di marcato abbandono, con diffuse infiltrazioni, crolli localizzati, degrado delle strutture portanti e assenza di finiture e impianti.

Condizioni: L'intero fabbricato (ex cementeria/fornace) versa in uno stato di abbandono e di degrado. Le condizioni statiche sono altresì critiche in molte zone del fabbricato e necessitano in tal senso di sostanziali interventi di adeguamento sismico, risanamento e ristrutturazione. Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia della Dott.ssa Ing. Silvia Quaglia.

Conformità catastale: Sono presenti delle difformità catastali. Non è possibile fornire indicazioni in merito alla conformità degli immobili e alla loro regolarità urbanistica. Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia della Dott.ssa Ing. Silvia Quaglia.

Stato di occupazione: libero.

Proprietà: Intera proprietà.

Identificazione catastale: I beni sono censiti ed identificati presso il catasto fabbricati della Provincia di Ancona, comune censuario di Senigallia, come di seguito riportato:

Fabbricati:

- Foglio n°47, Part. n°107 Sub. n°13): Unità collabente;
- Foglio n°47, Part. n°325): Garage;
- Foglio n°47, Part. n°980): Magazzino;

- Foglio n°64, Part. n°337): Area urbana;
- Foglio n°64, Part. n°164): Unità collabente;
- Foglio n° 47, Part. n° 1078): area urbana; **particella non riportata nella perizia di stima redatta dalla Dott.ssa Ing. Silvia Guaglia, ma risultante di proprietà della Miniera San Gaudenzio S.r.l. e pertanto espressamente inclusa nella presente vendita.**
- Foglio n° 47, Part. n° 1079): area urbana; area urbana; **particella non riportata nella perizia di stima redatta dalla Dott.ssa Ing. Silvia Guaglia, ma risultante di proprietà della Miniera San Gaudenzio S.r.l. e pertanto espressamente inclusa nella presente vendita.**

Terreni:

- Foglio n°47, Part. n°69): Cava, 57.224 mq;
- Foglio n°47, Part. n°226): Incolto sterile, 1.621 mq;
- Foglio n°47, Part. n°262): Pascolo Arborato, 2.618 mq;
- Foglio n°64, Part. n°1): Cava, 138.607 mq (AA) e Seminativo, 22.300 mq (AB);
- Foglio n°64, Part. n°40): Seminativo, 22.022 mq;
- Foglio n°64, Part. n°41): Incolto sterile, 3.940 mq;
- Foglio n°64, Part. n°194): Seminativo, 323 mq (AA), Pascolo arborato, 41mq (AB).

Per la descrizione completa dei beni in vendita si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima redatta dal tecnico incaricato Dott.ssa Ing. Silvia Quaglia, scaricabile dal sito web completa di allegati. Tale relazione di stima è stata redatta nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 103/2021, pendente avanti il Tribunale di Ancona, successivamente chiusa anticipatamente.

B) Tre terreni adiacenti ed ex fabbricato rurale di proprietà della Bigelli Marmi Group S.r.l. in fallimento, ubicati in Senigallia (AN), lungo la S.S. Arceviese, all'interno del "Parco Tematico Miniera di San Gaudenzio".

Descrizione: I beni sono costituiti da tre terreni contigui e da un ex fabbricato rurale composto da due appartamenti, uno dei quali dotato di annesso, insistenti su corte comune. L'edificio, risalente presumibilmente agli anni '30-'40, è realizzato in muratura portante con solai in legno rinforzati da travi in acciaio e copertura lignea con manto in coppi; le finiture interne (tramezzi in laterizio intonacato, pavimenti in ceramica e similari, infissi in legno con vetro singolo e sportelloni) risultano fortemente degradate. Le condizioni complessive del fabbricato sono pessime e gli impianti risultano di fatto inesistenti, non funzionanti e privi di qualsiasi certificazione.

Condizioni: Le condizioni d'uso del fabbricato sono pessime e necessitano in tal senso sostanziali opere di manutenzione e ammodernamento.

Conformità catastale: Dalle ricerche effettuate presso il Comune, non risulta alcuna pratica urbanistica sull'immobile, di fatto si tratta di un ex fabbricato rurale edificato in zona agricola

precedentemente alla normativa urbanistica, per tale motivo è anche privo della agibilità.

Stato di occupazione: libero.

Proprietà: Intera proprietà.

Identificazione catastale:

I beni sono censiti ed identificati presso il catasto fabbricati della Provincia di Ancona, comune censuario di Senigallia in via S.S. Arceviese, come di seguito riportato:

Abitazione: Foglio 47, Mappale 1055, Sub. 2, Piano T-1, Cat. A/3, classe 3, vani 7 rendita catastale €. 339,83.

Abitazione: Foglio 47, Mappale 1055, Sub. 3, Piano T-1, Cat. A/3, classe 3, vani 9 rendita catastale €. 436,92.

Terreno: Foglio 47, particella 83 AA, seminativo, classe 5, mq. 14.436, R.D. 41,01, R.A. 52,19.

Terreno: Foglio 47, particella 83 AB, pascolo, classe 3, mq. 2.991, R.D. 1,54, R.A. 0,62.

Terreno: Foglio 47, particella 1076, AA, seminativo, classe 3, mq. 24.730, R.D. 108,56, R.A. 114,95.

Terreno: Foglio 47, particella 1076, AB, Uliveto, classe U, mq. 22, R.D. 0,10 R.A. 0,10

Terreno: Foglio 47, particella 1077, seminativo, classe 3, mq. 952 R.D. 4,18, R.A. 4,43.

Per la descrizione completa dei beni in vendita si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima redatta dal tecnico incaricato Geom. Camillo Pasqualini, scaricabile dal sito web completa di allegati.

--

Valore immobile A): € 394.935,00

Valore immobile B): € 58.991,00

Il prezzo base d'asta del LOTTO UNICO è fissato in € 453.926,00= (EURO quattrocentocinquantatremilanovecentoventisei/00), , oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima € 340.445,00= (EURO trecentoquarantamilaquattrocento-quarantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 5.000,00= (EURO cinquemila/00).

Termine presentazione offerte: 21/09/2026 ore 12:00

Data asta: 24/09/2026 ore 15:00

Data fine asta (in presenza di più offerte): 25/09/2026 ore 15:00 (*Salvo applicazione time extension*)

Si precisa che il prezzo base d'asta non coincide con i valori di stima risultanti dalle perizie richiamate nel presente avviso, anche tenuto conto degli esiti – rimasti infruttuosi, in quanto andati deserti – dei tentativi di vendita esperiti, con riferimento ai soli beni immobili di proprietà della Miniera San

Gaudenzio S.r.l., nella precedente procedura esecutiva immobiliare n. 103/2021, pendente avanti il Tribunale di Ancona e successivamente chiusa anticipatamente, che non viene più coltivata ai fini della vendita.

La vendita dei beni prosegue oggi, in forma unitaria, nell'ambito delle procedure concorsuali della liquidazione giudiziale "Miniera San Gaudenzio S.r.l." e del fallimento "Bigelli Marmi Group S.r.l.", congiuntamente riferita ai rispettivi compendi immobiliari; il prezzo base d'asta relativo ai beni di quest'ultima procedura è stato, per quanto di ragione, allineato a quello dei beni di proprietà della Miniera San Gaudenzio S.r.l., già oggetto di precedenti tentativi di vendita andati deserti nella pregressa procedura esecutiva.

1. PARTECIPAZIONE ALLA GARA

1.1 La partecipazione alla gara potrà avvenire esclusivamente in forma telematica collegandosi al portale del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it. L'utente che desidera presentare l'offerta, d'ora in poi anche "Presentatore", accede all'asta sopra identificata quindi entra nella pagina del lotto di interesse e clicca il pulsante "FAI OFFERTA". La prima offerta per la partecipazione all'asta verrà effettuata per mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi degli articoli 12 e 13 del D.M. 32/2015. Al fine di agevolare la partecipazione e la corretta presentazione delle offerte, è messo a disposizione degli utenti il manuale operativo accessibile alla piattaforma al seguente link: <https://d1i12z6es5c3yy.cloudfront.net/docs/manuale-operativo.pdf>.

Dalla sezione "DOCUMENTAZIONE", è inoltre possibile consultare e scaricare il manuale utente per la presentazione della prima offerta telematica per mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche.

Il presentatore è la persona fisica che compila l'offerta e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

L'utente Presentatore può coincidere con l'Offerente (o con uno degli offerenti) ossia le persone fisiche e/o i rappresentanti di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto e che prendono parte alle operazioni di vendita.

Ai sensi dell'art. 16 del D.M. 32/2015, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Portale del Gestore della Vendita Telematica invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale precisando inoltre le credenziali da inserire per prendere parte alle operazioni di vendita: codice utente e codice accesso. Un estratto dell'invito è trasmesso anche a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12 del D.M. 32/2015, comma 1, lettera "o".

Alle operazioni di vendita possono partecipare gli offerenti, i quali potranno accedere alla piattaforma con le credenziali citate al paragrafo precedente.

Alle operazioni di vendita, oltre agli offerenti, possono prendervi parte con modalità telematiche il Curatore e il G.D. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri

soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente delle procedure.

Eventuali soggetti terzi interessati a prendere parte alle operazioni di vendita dovranno effettuare richiesta tramite la funzione “Assisti alla vendita”, fruibile dalla pagina del lotto di interesse.

Nella data e nell'ora sopra indicati quali “data inizio asta”, Aste Business, dopo aver compiuto le verifiche di cui all'art. 17 comma 2 del D.M. 32/2015, provvederà a vagliare le offerte pervenute quindi, ai sensi dell'art. 18 del medesimo decreto, avvierà la gara tra gli offerenti che hanno correttamente provveduto alla presentazione dell'offerta secondo la disciplina e le disposizioni del presente avviso.

In presenza di un'**unica offerta valida** si procederà immediatamente all'aggiudicazione nei confronti dell'offerente.

Nel caso in cui venissero formulate **offerte di pari importo**, purché valide, la miglior offerta, utile per identificare il “prezzo attuale” del lotto unico al momento dell'avvio della gara tra gli offerenti, sarà quella presentata per prima in ordine di tempo.

Il termine della gara è stabilito in data 25/09/2026 ore 15:00, salvo applicazione del *time extension* come sottoindicato.

A seguito dell'avvio della gara, le offerte pervenute ed il loro valore saranno visibili nella pagina nel lotto unico.

Durante la gara, ai sensi dell'art. 19 del D.M. 32/2015, la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it, mostrerà in chiaro ai partecipanti il termine fissato per la formulazione dei rilanci, il numero ed il valore delle offerte presentate, il prezzo attuale (pari alla miglior offerta pervenuta sino a quel momento) e le osservazioni degli offerenti. Saranno inoltre visibili ai partecipanti le osservazioni del G.D., di Aste Business, del Curatore e più in generale di tutti i soggetti ammessi a prendere parte alle operazioni di vendita. La piattaforma del Gestore, inoltre, informerà ogni offerente circa lo stato dell'offerta presentata, indicando se il medesimo sta vincendo o perdendo l'asta. Questo avverrà per mezzo di un'indicazione posta sia al di sopra del titolo del lotto unico, che sotto al prezzo attuale, la quale risulterà rossa, nel caso in cui l'offerta presentata sia stata superata da un altro utente partecipante, ovvero verde, nel caso contrario.

Gli offerenti abilitati, sino al termine della gara, potranno visionare lo stato della loro offerta (vincente o perdente) ed eventualmente rilanciare, qualora vi fossero ulteriori offerte in aumento.

Nel corso della gara il Portale del Gestore della Vendita Telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato nell'offerta e con SMS, dando così modo agli stessi di presentare offerte in aumento, qualora la loro ultima offerta fosse stata superata, quindi tenere costantemente monitorata la gara.

Per garantire la massima competitività, le vendite effettuate mediante la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it sono soggette alla regola del “**Time**

Extension”. Ciò significa che **se uno dei partecipanti inserisce un’offerta per il lotto unico in questione durante gli ultimi tre minuti di gara, la conclusione dell’asta viene prolungata per ulteriori tre minuti**, dando così modo agli altri partecipanti di rilanciare. Per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo dell’asta.

1.2 **Contenuto dell’offerta:**

L’offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o sede legale, domicilio dell’offerente;
- se l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o similare. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization;
- se l’offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 cpc, allegandola all’offerta;
- se l’offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l’offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pendono le procedure;
- l’anno e il numero di ruolo generale delle procedure;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base,
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- l’indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l’indirizzo di casella di posta elettronica al quale trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l’eventuale recapito di telefonica 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 della cauzione;

- ricevuta del pagamento della marca da bollo da 16,00 (si precisa che il mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
 - la richiesta di agevolazioni fiscali ("prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
 - se **il soggetto 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 un interdetto, un inabilitato o un amministratore 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 da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
 - se **l'offerente è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
 - se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
 - se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa.
- 1.3 Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c.
- 1.4 Quando l'offerta è presentata da un soggetto diverso dall'offerente dovrà essere allegata la procura notarile rilasciata in favore del presentatore dell'offerta. Anche nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone alla stessa dovrà essere collegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore dell'offerta. In ogni caso, la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
- 1.5 Gli offerenti con sede legale o residenza all'estero possono formulare offerte di acquisto indicando i dati essenziali del paese di riferimento equivalenti al codice fiscale e alla partita IVA italiani, oltre agli altri dati utili alla corretta e completa identificazione del tipo di soggetto offerente (persona fisica o persona giuridica).
- 1.6 Non saranno ammesse offerte pervenute in modalità difformi rispetto a quanto indicato nel presente avviso.
- 1.7 Come espressamente indicato in premessa, **la vendita è indetta esclusivamente per lotto unico e, pertanto, non sono ammesse offerte né per singole particelle immobiliari, né con riferimento al complesso dei beni facenti capo alle singole procedure concorsuali.**

- 1.8 Non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso dall'offerente fatta salva la facoltà del miglior offerente di perfezionare l'acquisto, al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, mediante nomina di una società di leasing quale acquirente, a condizione che il relativo contratto di locazione finanziaria preveda l'offerente quale unico ed esclusivo utilizzatore dei beni.
- 1.9 Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sugli immobili acquistati, le somme dovranno essere erogate a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecarie di primo grado – ai sensi dell'art. 2822 c.c. – e la delega – ex art. 1269 c.c. – del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alle due procedure concorsuali, mediante bonifico bancario sui conti correnti che verranno indicati all'aggiudicatario dalla Curatela.
- 1.10 **Ai sensi dell'art. 216 comma 7 CCII è prevista la possibilità per gli interessati di formulare offerte di acquisto a partire dal 75% del prezzo posto come base d'asta.**
- 1.11 Le offerte di acquisto presentate si intendono irrevocabili come da art 1329 1° comma c.c. dal momento della loro presentazione e sino allo scadere dell'esperimento di vendita ed all'eventuale aggiudicazione.
- 1.12 Gli offerenti sotto la propria personale responsabilità e consapevoli che in caso di mendaci dichiarazioni incorreranno nelle pene stabilite dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, ai sensi degli artt. 19, 46 e 47 del d.p.r. 445/2000; consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 e delle conseguenze previste dall'art. 75 del medesimo d.p.r. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, ai fini della presentazione dell'offerta, che:
- non sono falliti e non sono soggetti a procedure concorsuali;
 - hanno provveduto ad allegare i documenti ove richiesti e previsti dalla normativa (visura o certificato camerale, verbale assemblea dei soci, procura, copia fideiussione);
 - sono in possesso dei requisiti di legge per partecipare all'asta.
- 1.13 **Ogni utente, presentando l'offerta, accetta completamente, incondizionatamente ed irrevocabilmente le condizioni contenute nel presente avviso.**

2. CAUZIONE

- 2.1 L'importo della cauzione da corrispondere è pari al **10% del prezzo offerto** e potrà essere versato nella seguente modalità:
- **BONIFICO BANCARIO** al seguente conto corrente:
IBAN IT37J0103063151000061267203 intestato alla società Aste Business Srl - Causale: "Cauzione partecipazione asta n. 3366 – Lotto unico". Per facilitare l'abilitazione alla gara gli utenti partecipanti dovranno inviare la contabile del versamento immediatamente tramite mail all'indirizzo info@astebusiness.it.

È onere di ogni partecipante procedere al versamento in modo tale da garantire l'accredito delle somme entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente quello di inizio dell'asta, al fine di consentire l'abilitazione.

2.2 Tale deposito cauzionale sarà:

- a) Versato, per la quota di rispettiva competenza, sui conti correnti delle procedure ed imputato a prezzo, in caso di aggiudicazione;
- b) trattenuto e versato, per la quota di rispettiva competenza, alle procedure a titolo di penale risarcitoria, in caso di inadempimenti;
- c) rimborsato agli offerenti non aggiudicatari, detratte le spese bancarie.

3. AGGIUDICAZIONE

3.1 L'utente può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l'indicazione che compare sulla piattaforma www.astebusiness.it.

3.2 Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta.

3.3 L'aggiudicazione è definitiva, salvo quanto previsto al punto 4.4.

4. MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

4.1 **Pagamenti** – Aste Business invierà all'aggiudicatario gli ordini di pagamento contenenti le istruzioni per procedere al corretto saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta. Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, per la quota di rispettiva competenza, alle due distinte procedure concorsuali (fallimento Bigelli Marmi Group S.r.l. e liquidazione giudiziale Miniera San Gaudenzio S.r.l.), secondo le indicazioni che saranno puntualmente fornite dalla Curatela, **entro 90 (novanta) giorni** successivi alla data di avvenuta aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario effettuato sui conti correnti delle procedure, dedotta la cauzione già versata. Il mancato versamento del saldo nei termini e modalità indicate, comporta la integrale perdita della cauzione, come indicato al successivo punto 4.8.

4.2 COMMISSIONI D'ASTA:

Oltre al prezzo di aggiudicazione e le imposte e tasse sullo stesso, è a carico dell'acquirente il compenso spettante alla società Aste Business S.r.l. per l'attività svolta che verrà calcolato in misura pari al 3% sul prezzo di aggiudicazione, oltre Iva di legge. È prevista comunque una commissione non inferiore ad € 3.000, oltre IVA di legge.

4.3 **Stipula dell'atto di vendita** - L'atto di trasferimento di proprietà dei beni aggiudicati, a seguito del completo saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta come sopra stabilito, avverrà presso il Notaio designato dal Curatore. Gli oneri fiscali, le spese notarili ed accessorie saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

4.4 **Sospensione della vendita:** prevista esclusivamente da parte del G.D. ex art. 217 CCII e 108 L.F.

- 4.5 **Condizioni di vendita e garanzie** - La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; 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. In particolare, non viene garantito lo stato d'uso, la funzionalità, né la rispondenza qualitativa e/o quantitativa alle risultanze di inventario e/o perizia. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti (ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, escludendo le Procedure da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo. Per tutto quanto qui non previsto o diversamente statuito, si applicano le vigenti norme di legge in materia di vendite concorsuali in quanto applicabili.
- 4.6 **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.
- 4.7 **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento dei beni, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dall'atto notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.
- 4.8 **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione e/o delle commissioni d'asta nei termini stabiliti per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si potrà intendere decaduto dall'aggiudicazione e le Procedure avranno diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, per la quota di rispettiva competenza, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, le Procedure potranno, a loro insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

5. PUBBLICITÀ

- 5.1 Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura competitiva e le modalità di partecipazione alla stessa, nonché per fissare un sopralluogo sul posto, si invitano gli interessati a contattare la società Aste Business S.r.l., ai seguenti recapiti +39 342 0591175, /info@astebusiness.it.

- 5.2 Il presente annuncio non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 D.Lgs. 58/98.
- 5.3 Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003.
- 5.4 Al fine di rendere pubblica la procedura competitiva e rendere massima la partecipazione, il presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti autorizzati ex art. 490 comma 2 c.p.c. La società Aste Business provvederà inoltre ad effettuare attività di marketing attraverso strumenti e portali digitali.
- 5.5 **La società Aste Business è l'unica autorizzata alla pubblicizzazione e alla vendita dei beni oggetto del presente avviso. I sopralluoghi cognitivi, così come l'assistenza per partecipare all'asta, sono resi da Aste Business agli interessati a livello completamente gratuito.**

Allegati:

1. *Perizia di stima Dott.ssa Ing. Silvia Quaglia.*
2. *Perizia di stima Geom. Camillo Pasqualini.*

Ancona, 30/06/2026

Il Curatore delle due procedure
Dott. Andrea Duca