

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione civile

Fallimento

N. 21 del 2017

G.D.: Dott.ssa Mantovani Maria Letizia

Curatore: Avv. Andrea Coen

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA **PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI** **III ESPERIMENTO – RIDUZIONE DEL PREZZO DEL 25%** **RISPETTO ALL'ESPERIMENTO PRECEDENTE**

Il Curatore della procedura di Fallimento, Avv. Andrea Coen, conformemente al programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato e dagli organi della procedura, per mezzo della società Aste Business S.r.l., operante in qualità di soggetto specializzato ex art. 107 comma 1 l.f.

AVVISA

che è avviata la procedura competitiva, aperta a tutti gli interessati, per la vendita dei beni immobili appresi alla procedura in questione, secondo la disciplina e le condizioni previste nel presente avviso. L'asta senza incanto si svolgerà con **modalità telematica asincrona ex D.M. 32/2015** ai sensi dell'art. 107 e 108 l.f., per mezzo del portale del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it, ove risultano identificate come segue:

Asta n. 32661 – Negozio a piano primo sottostrada ubicato in Fermo, Via Trieste all'interno del centro commerciale "Piazza Sagrini"

Asta n. 32662 – Cinque posti auto a piano secondo sottostrada ubicati in Fermo, Via Trieste all'interno del centro commerciale "Piazza Sagrini"

Asta n. 32663 – Magazzino a piano secondo sottostrada (Sub.138) ubicato in Fermo, Via Trieste all'interno del centro commerciale "Piazza Sagrini"

Asta n. 32664 – Magazzino a piano secondo sottostrada (Sub.139) ubicato in Fermo, Via Trieste all'interno del centro commerciale "Piazza Sagrini"

Asta n. 32665 – Magazzino a piano secondo sottostrada (Sub.140) ubicato in Fermo, Via Trieste all'interno del centro commerciale "Piazza Sagrini"

--

DESCRIZIONE GENERALE: Il centro commerciale denominato convenzionalmente “Piazza Sagrini” è ubicato nella zona sud-ovest di Fermo, nel quartiere Santa Caterina/Sant’Andrea (storica Contrada Pila), poco al di fuori del centro storico, facilmente raggiungibile attraverso varie strade di collegamento primario sia ai quartieri di espansione residenziale sia all’edificazione rada sviluppatasi negli anni lungo le numerose strade che si ramificano in zona. L’immobile è stato realizzato, dopo lunga gestazione, nel periodo dal 2007 al 2012 con un intervento di recupero dell’ex opificio tessile Sagrini, dismesso da tempo ed ora vincolato dalla Soprintendenza. Il complesso è costituito da più blocchi di edifici attorno ad una corte centrale ed è percorribile lungo il perimetro attraverso Via Trieste (la strada pubblica principale su cui prospetta), Via Postacchini e Via Gennari. È dislocato lungo una pendice collinare per cui i vari piani nei quali si articola (primo e secondo sottostrada, terreno e primo, oltre alla copertura) sono accessibili sia Da Via Trieste, sia da una traversa a metà di Via Postacchini (che dà ingresso all’autorimessa a piano primo sottostrada e ad altre unità a quel livello) sia da Via Gennari (che dà ingresso all’autorimessa a piano secondo sottostrada e ad altre unità a quel livello). Degli edifici quello che interessa è il più ampio caratterizzato dalle falde di copertura a shed. L’edificio in esame ha struttura mista in cemento armato, ferro e legno, con fondazioni a platea su pali si caratterizza per la muratura faccia a vista, la copertura con tegole marsigliesi e lattonerie in rame, gli infissi a nastro in alluminio che chiudono lo shed. I varchi sulla strada pubblica immettono in un primo spazio coperto dal quale si accede alle porte d’ingresso verso la “piazza” coperta centrale, che è il luogo più qualificato del complesso. **Per ulteriori informazioni di carattere generale sul complesso dove sono ubicati i box si rimanda alla perizia del Dott. Ing. Cesare Greco.**

--

In particolare:

Asta n. 32661 – Negozio a piano primo sottostrada ubicato in Fermo, Via Trieste all’interno del centro commerciale “Piazza Sagrini” - (Lotto B perizia)

Lotto unico composto da: negozio al primo piano sottostrada sita all’interno del complesso cosiddetto “Ex Sagrini”, sito a Fermo con ingresso principale comune in Viale Trieste senza numero civico. Detta porzione, ubicata a piano primo sottostrada con accesso da Via Postacchini senza numero civico (o dagli spazi interni al centro commerciale), comprende un negozio suddiviso in locale commerciale, deposito, ripostiglio, antibagno e bagno. Il negozio si trova sulla destra dell’ingresso all’autorimessa ad uso pubblico ricavata a piano primo sottostrada dell’immobile, con accesso da una traversa di Via Postacchini. Le pareti esterne sono rifinite in parte in mattoni faccia a vista ed in parte ad intonaco civile. Sono presenti due vetrine in alluminio (una dotata di porta d’ingresso), tutte ad illuminare/aerare il vano negozio che corrisponde alla zona d’ingresso al parcheggio, prima del varco di chiusura: il retro negozio, concepito come deposito e posto al confine con l’autorimessa vera e propria, non ha aperture.

Superfici unità immobiliare: negozio 35 mq - retro negozio e servizi igienici 43 mq

Il negozio, da progetto, ha una superficie netta di 31,110 mq, il retro-negozio con i servizi ed il ripostiglio di 39,23 mq.

Condizioni: Il negozio è in condizioni normali in rapporto allo stato di completamento che, come visto, non è “definitivo”, presupponendosi un intervento correlato all’allestimento finale da parte del futuro utilizzatore. Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia del Dott. Ing. Cesare Greco.

Conformità catastale: l’immobile corrisponde alla planimetria catastale, potendosi trascurare le minimali divergenze nell’altezza interna (2,71 m invece di 2,74 m).

Regolarità urbanistica: l’immobile corrisponde a quanto previsto dalla SCIA n.93/12 potendo risultare trascurabili o rientranti nelle tolleranze modeste divergenze nelle misure interne. In definitiva, l’immobile è regolare e vendibile senza alcuna prescrizione particolare di tipo urbanistico.

Vincoli: sussiste il vincolo di salvaguardia per interesse storico architettonico: di conseguenza va eseguita la notifica della vendita alla Soprintendenza per l’eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.

Stato di occupazione: libero.

Proprietà: piena proprietà.

Identificazione catastale:

Foglio 79, Mappale 113, Subalterno 70, Via Andrea Postacchini, Piano S1, Z.C.1, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 71 mq, Superficie catastale 84 mq, R.C. € 1.448,40.

Il prezzo base d’asta del LOTTO è fissato in € 73.125,00= (EURO settantatremilacentovecinque/00), pari al valore di stima ridotto del 44% ca, oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima € 54.844,00= (EURO cinquantaquattromilaottocentoquarantaquattro/00), pari al 75% del prezzo base.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 1.000,00= (EURO mille/00).

Termine presentazione offerte: 12 10 2026 ore 12:00

Data inizio asta: 15 10 2026 ore 11:00

Data fine asta: 16 10 2026 ore 11:00 (*Salvo applicazione time extension*)

--

Asta n. 32662 – Cinque posti auto a piano secondo sottostrada ubicati in Fermo, Via Trieste all’interno del centro commerciale “Piazza Sagrini” - (Lotto C perizia)

Lotto unico composto da cinque posti auto coperti all’interno di autorimessa sita a piano secondo sottostrada del centro commerciale “Piazza Sagrini”, sito a Fermo con ingresso principale comune in Viale Trieste senza numero civico. I posti auto sono accessibili da Via Gennari senza numero civico. L’autorimessa ha la struttura portante (pilastri, mensole, travi, predalle) faccia a vista ma tinteggiata. Le pavimentazioni sono di tipo industriale, in massetto cementizio tagliato a riquadri, con spolvero al quarzo. È presente l’impianto elettrico di illuminazione, di rilevazione fumi, di videosorveglianza

ed antincendio, nonché la segnaletica orizzontale. I vari accessi ai vani scale o ai compartimenti antincendio sono realizzati con porte REI.

Superfici unità immobiliari: posto auto (Subalterno 91) 15 mq, posto auto (Subalterno 92) 16 mq; posto auto (Subalterno 93) 16 mq; posto auto (Subalterno 94) 16 mq; posto auto (Subalterno 95) 16 mq.

Condizioni: I posti auto sono in normali condizioni di conservazione e manutenzione (considerando anche i 13 anni intercorsi dall'agibilità). All'ingresso dell'autorimessa (comune) si osservano alcune colature di acqua dal terrazzamento soprastante nonché le risalite di acqua alla base della parete, che non appare particolarmente difesa dall'acqua che può accumularsi sino a questa posizione.

Conformità catastale: gli immobili corrispondono alle planimetrie catastali.

Regolarità urbanistica: l'immobile corrisponde a quanto previsto dalla SCIA n.93/12. In definitiva, gli immobili sono regolari e vendibili senza alcuna prescrizione particolare di tipo urbanistico.

Vincoli: sussiste il vincolo di salvaguardia per interesse storico architettonico: di conseguenza va eseguita la notifica della vendita alla Soprintendenza per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.

Stato di occupazione: libero.

Proprietà: piena proprietà.

Identificazione catastale:

- Foglio 79, Mappale 113, Subalterno 91, Via Patrizio Gennari, Piano S2, Z.C.1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 15 mq, R.C. € 23,24.
- Foglio 79, Mappale 113, Subalterno 92, Via Patrizio Gennari, Piano S2, Z.C.1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 16 mq, R.C. € 24,79.
- Foglio 79, Mappale 113, Subalterno 93, Via Patrizio Gennari, Piano S2, Z.C.1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 16 mq, R.C. € 24,79.
- Foglio 79, Mappale 113, Subalterno 94, Via Patrizio Gennari, Piano S2, Z.C.1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 16 mq, R.C. € 24,79.
- Foglio 79, Mappale 113, Subalterno 95, Via Patrizio Gennari, Piano S2, Z.C.1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 16 mq, R.C. € 24,79.

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 44.438,00= (EURO quarantaquattromilaquattrocentotrentotto/00), pari al valore di stima ridotto del 44% ca, oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima € 33.329,00= (EURO trentatremilatrecentoventinove/00), pari al 75% del prezzo base.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 1.000,00= (EURO mille/00).

Termine presentazione offerte: 12 10 2026 ore 12:00

Data inizio asta: 15 10 2026 ore 12:00

Data fine asta: 16 10 2026 ore 12:00 (*Salvo applicazione time extension*)

Asta n. 32663 – Magazzino a piano secondo sottostrada (Sub.138) ubicato in Fermo, Via Trieste all'interno del centro commerciale "Piazza Sagrini" - (Lotto E perizia)

Lotto unico composto da magazzino sito a piano secondo sottostrada del centro commerciale "Piazza Sagrini", sito a Fermo con ingresso principale comune in Viale Trieste senza numero civico. Detto magazzino è accessibile da Via Gennari senza numero civico attraversando un'autorimessa ed un corridoio comune. L'accesso a questo magazzino avviene dal fondo dell'autorimessa privata a piano secondo sottostrada esclusivamente accedendo al corridoio comune che smista a sei magazzini. L'interno presenta pavimentazione di tipo industriale con spolvero al quarzo, strutture portanti (pilastri, travi e predelle del solaio) faccia a vista ma tinteggiate, muro di fondo in c.a. non tinteggiato, pareti di separazione dalle altre unità in blocchi Leca tinteggiati, porta REI di separazione dal corridoio, impianto elettrico e di illuminazione in canaline in PVC con plafoniere al neon, nessun allaccio idrico.

Superfici unità immobiliari: magazzino (superficie netta 38,89 mq) 42 mq - disimpegno comune (non entra nella valutazione) 22 mq.

Condizioni: Il magazzino si trova in uno stato di manutenzione ordinario.

Conformità catastale: l'immobile corrisponde alla planimetria catastale.

Regolarità urbanistica: l'immobile corrisponde a quanto previsto dalla SCIA n.93/12. In definitiva, gli immobili sono regolari e vendibili senza alcuna prescrizione particolare di tipo urbanistico.

Vincoli: sussiste il vincolo di salvaguardia per interesse storico architettonico: di conseguenza va eseguita la notifica della vendita alla Soprintendenza per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.

Stato di occupazione: libero.

Proprietà: piena proprietà.

Identificazione catastale:

Foglio 79, Mappale 113, Subalterno 138, Via Patrizio Gennari, Piano S2, Z.C.1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 39 mq, Superficie catastale 43 mq, R.C. € 100,71.

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 16.313,00= (EURO sedicimilatrecentotredici/00), pari al valore di stima ridotto del 44% ca, oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima € 12.235,00= (EURO dodicimiladuecentotrentacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 1.000,00= (EURO mille/00).

Termine presentazione offerte: 12 10 2026 ore 12:00

Data inizio asta: 15 10 2026 ore 14:00

Data fine asta: 16 10 2026 ore 14:00 (*Salvo applicazione time extension*)

--

Asta n. 32664 – Magazzino a piano secondo sottostrada (Sub.139) ubicato in Fermo, Via Trieste all'interno del centro commerciale "Piazza Sagrini" - (Lotto F perizia)

Lotto unico composto da magazzino sito a piano secondo sottostrada del centro commerciale "Piazza Sagrini", sito a Fermo con ingresso principale comune in Viale Trieste senza numero civico. Detto magazzino è accessibile da Via Gennari senza numero civico attraversando un'autorimessa ed un corridoio comune.

Superfici unità immobiliari: magazzino (superficie netta 39,65 mq) 46 mq - disimpegno comune (non entra nella valutazione) 22 mq.

Condizioni: Il magazzino si trova in uno stato di manutenzione ordinario.

Conformità catastale: l'immobile corrisponde alla planimetria catastale.

Regolarità urbanistica: l'immobile corrisponde a quanto previsto dalla SCIA n.93/12. In definitiva, gli immobili sono regolari e vendibili senza alcuna prescrizione particolare di tipo urbanistico.

Vincoli: sussiste il vincolo di salvaguardia per interesse storico architettonico: di conseguenza va eseguita la notifica della vendita alla Soprintendenza per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.

Stato di occupazione: libero.

Proprietà: piena proprietà.

Identificazione catastale:

Foglio 79, Mappale 113, Subalterno 139, Via Patrizio Gennari, Piano S2, Z.C.1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 47 mq, R.C. € 103,29.

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 18.000,00= (EURO diciottomila/00), pari al valore di stima ridotto del 44% ca, oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima € 13.500,00= (EURO tredicimilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 1.000,00= (EURO mille/00).

Termine presentazione offerte: 12 10 2026 ore 12:00

Data inizio asta: 15 10 2026 ore 15:00

Data fine asta: 16 10 2026 ore 15:00 (*Salvo applicazione time extension*)

--

Asta n. 32665 – Magazzino a piano secondo sottostrada (Sub.140) ubicato in Fermo, Via Trieste all'interno del centro commerciale "Piazza Sagrini" - (Lotto G perizia)

Lotto unico composto da magazzino sito a piano secondo sottostrada del centro commerciale "Piazza Sagrini", sito a Fermo con ingresso principale comune in Viale Trieste senza numero civico. Detto magazzino è accessibile da Via Gennari senza numero civico attraversando un'autorimessa ed un corridoio comune.

Superfici unità immobiliari: magazzino (superficie netta 37,94 mq) 44 mq - disimpegno comune (non entra nella valutazione) 22 mq.

Condizioni: Il magazzino si trova in uno stato di manutenzione ordinario.

Conformità catastale: l'immobile corrisponde alla planimetria catastale.

Regolarità urbanistica: l'immobile corrisponde a quanto previsto dalla SCIA n.93/12. In definitiva, gli immobili sono regolari e vendibili senza alcuna prescrizione particolare di tipo urbanistico.

Vincoli: sussiste il vincolo di salvaguardia per interesse storico architettonico: di conseguenza va eseguita la notifica della vendita alla Soprintendenza per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.

Stato di occupazione: libero.

Proprietà: piena proprietà.

Identificazione catastale:

Foglio 79, Mappale 113, Subalterno 140, Via Patrizio Gennari, Piano S2, Z.C.1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 38 mq, Superficie catastale 47 mq, R.C. € 98,13.

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 17.438,00= (EURO diciassettemilaquattrocentotrentotto/00), pari al valore di stima ridotto del 44% ca, oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima € 13.079,00= (EURO tredicimilazerosettantanove/00), pari al 75% del prezzo base.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 1.000,00= (EURO mille/00).

Termine presentazione offerte: 12 10 2026 ore 12:00

Data inizio asta: 15 10 2026 ore 16:00

Data fine asta: 16 10 2026 ore 16:00 (*Salvo applicazione time extension*)

--

Il fabbricato nel quale sono inclusi gli immobili posti in vendita risulta vincolato ai sensi del Decreto Lgs 490/1999 (ex legge 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Le tempistiche relative alla definizione dell'aggiudicazione e al successivo trasferimento di proprietà dinanzi al notaio designato, potrebbero subire variazioni dovute agli adempimenti necessari.

Per la descrizione completa dei beni in vendita si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima redatta dal tecnico incaricato Dott. Ing. Cesare Greco, scaricabile dal sito web completa di allegati.

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 alle aste sopra identificate 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 della procedura.

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 al momento dell'avvio della gara tra gli

offerenti, sarà quella presentata per prima in ordine di tempo.

Il termine della gara è stabilito come segue:

Asta 32661 in data 16 10 2026 ore 11:00, salvo applicazione del *time extension* come sottoindicato.

Asta 32662 in data 16 10 2026 ore 12:00, salvo applicazione del *time extension* come sottoindicato.

Asta 32663 in data 16 10 2026 ore 14:00, salvo applicazione del *time extension* come sottoindicato.

Asta 32664 in data 16 10 2026 ore 15:00, salvo applicazione del *time extension* come sottoindicato.

Asta 32665 in data 16 10 2026 ore 16:00, 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.

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 quindi se il medesimo sta vincendo o perdendo l'asta. Questo avverrà per mezzo di un'indicazione posta al sia al di sopra del titolo del lotto, 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 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;
- 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori previa autorizzazioni del Giudice Tutelare;
- 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 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;
- 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'indirizzi 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 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 del Giudice Tutelare;
 - 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 Non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso dall’offerente, salva la facoltà del miglior offerente di perfezionare l’acquisto mediante nomina di società di leasing quale

acquirente, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, dove il contratto di locazione finanziaria potrà vedere l'offerente unico ed esclusivo utilizzatore del bene.

- 1.8 Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, 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 alla procedura mediante bonifico bancario a: □
- 1.9 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.
- 1.10 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.
- 1.11 **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** (IVA esclusa) 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. □ – Lotto □". 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 sul conto corrente della procedura ed imputato a prezzo, in caso di aggiudicazione;
- b) trattenuto e versato alla procedura 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 sarà da intendersi definitiva trascorsi n. **dieci giorni** dalla data dell'esperimento, fatta salva la clausola sospensiva prevista all'Art. 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 battuto all'asta dovrà essere versato direttamente alla Curatela fallimentare entro **60 (sessanta) giorni** successivi la data di avvenuta aggiudicazione a mezzo bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura, 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 sul prezzo di aggiudicazione sulla base dei seguenti scaglioni:

Scaglione	Commissione a carico dell'aggiudicatario
Fino a 200.000 €	4% con un minimo di € 2.000,00 per le aste n. 32661 e 32662 e di € 250,00 per le aste n. 32663 – 32664 - 32665
Da 200.001 € a 500.000 €	3.5 %
Da 500.001 € a 1.000.000 €	3 %
Oltre 1.000.000 €	2.5 %

Gli scaglioni sono unici e non cumulabili, a prezzo di aggiudicazione corrisponde reale scaglione. È a carico degli aggiudicatari, inoltre, il servizio offerto da Aste Business relativo all'elaborazione del report dei trattamenti fiscali applicabili, quantificati in € 300,00 (euro trecento/00) per ciascuna asta. Tali pagamenti dovranno avvenire entro il termine di **15 (quindici) giorni** dall'intervenuta aggiudicazione, direttamente sul conto corrente della società Aste Business S.r.l. (dati al punto 2 del presente avviso).

- 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 scelto dal Curatore. Gli oneri fiscali, le spese notarili ed accessorie saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

- 4.4 **Sospensione della vendita:** È salva la facoltà del Liquidatore Giudiziale di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma l.f. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di **10 (dieci) giorni** dalla data di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma l.f., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

- 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/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, escludendo la Procedura 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione dei gravami: contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dalla società Aste Business S.r.l. a titolo di fondo spese utile per l'assolvimento delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, sulla base delle tariffe indicate nel file "Tariffe cancellazione pregiudizievoli" scaricabile dalla sezione "Documentazione" della pagina dell'asta

o di quella del lotto.

Le tariffe si intendono valide esclusivamente per il servizio di cancellazione e sono soggette ad eventuale conguaglio sulla base delle relative imposte, non calcolabili a priori.

È possibile ricavare un preventivo di spesa **indicativo** consultando il file “Report-informativo-trattamenti-fiscali-n. asta” scaricabile dalla pagina dei singoli lotti.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei “gravami non cancellabili” eventualmente indicati nella perizia di stima e nell’avviso di vendita.

- 4.7 **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del bene, 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 la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo 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.L.gs. 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. Ing. Cesare Greco.*

Ancona, 05/08/2026

Il Curatore
Avv. Andrea Coen