



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 46/2025

GIUDICE DELEGATO ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: dottoressa Giuliana Filippello

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: avvocato Francesca Seta

SOGGETTO SPECIALIZZATO (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*): Istituto Vendite Giudiziarie

AVVISO DI VENDITA AL I^A ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta **avvocato Francesca Seta** con studio in Senigallia (An), Via Pisacane n. 32, nella propria qualità di curatore della liquidazione giudiziale nella procedura concorsuale intestata, come da autorizzazioni del Giudice Delegato ex art. 213 c.c.i.i. del 04.08.2026, 01.09.2026 e 10.09.2026,

P R E M E S S O

- che, con sentenza emessa dal tribunale di Ancona è stato dichiarato aperto il procedimento di liquidazione giudiziale della società “Ck Servizi s.r.l.”, nominando giudice delegato la dottoressa Giuliana Filippello;
- che, la predetta società è piena proprietaria di asset mobiliari ed immobiliari siti nel Comune di Ancona. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nelle perizie di stima corredate di allegati, redatte dall’esperto stimatore della liquidazione giudiziale, ingegnere Bendelari Christian, datate 24 luglio 2026. I beni mobili sono, invece, dettagliatamente individuati dal verbale di inventario datato 3 agosto 2026 redatto dalla sottoscritta curatrice con l’assistenza del dottor Pietro Scorpati dell’Istituto Vendite Giudiziarie. La predetta documentazione è stata depositata presso la cancelleria delle procedure concorsuali del tribunale di Ancona ed alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto individuato nell’Istituto Vendite Giudiziarie (concessione ministeriale del 30 marzo 1999 per i circondari dei tribunali di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata e concessione ministeriale del 17 aprile 2014 per i circondari dei tribunali di Ancona, Pesaro e Urbino) che ausilierà la predetta e la platea degli



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita **asincrona telematica**;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (compreso festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- Team Specialistico Procedure Concorsuali Immobiliari;
- Tel.: 0731.605180;
- mobile: 337.1663877 – dott.ssa Giulia Cardinali;
- mail: info@istitutovenditegiudiziarie.net;

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato¹;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, della **perizia di stima** reperibili sul portale internet www.istitutovenditegiudiziarie.net e www.astemarche.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Mercoledì 28 ottobre 2026 alle ore 9:30

- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

¹ Considerato che, il fine della procedura è quello di perseguire il miglior realizzo nell'interesse dei creditori, in deroga a quanto disposto dall'art. 216/6 c.c.i.i., le richieste di visita dei beni in vendita potranno essere gestite anche se pervenute al di fuori del "portale delle vendite pubbliche" e i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato; sarà consentito l'accesso agli immobili in gara fino al decimo giorno antecedente a quello fissato per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, o nel diverso termine ritenuto congruo dal soggetto specializzato, al fine di consentire agli utenti interessati di effettuare le dovute valutazioni finalizzate alla partecipazione alla vendita.



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed a dare avvio alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità asincrona telematica** (ex art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

S T A B I L I S C E

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente ed integralmente il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche") a cui si accede dal portale gestore della vendita www.spazioaste.it². Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella home page del suddetto portale e cliccando sulla sezione immobili è possibile impostare i parametri di ricerca desiderati ed individuare l'immobile (lotto) di interesse cliccando il pulsante "cerca", nonché visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su "anteprima". Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "Offerta Telematica" con il quale redigere l'offerta di acquisto. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di **non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta _xxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.** L'offerta di acquisto, ai fini dell'ammissibilità alla partecipazione della gara, dovrà essere fatta pervenire in via telematica dagli offerenti **entro e non oltre le ore 12:00 del 27 ottobre 2026**. Si precisa che l'offerta si intende depositata per come previsto all'art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici si veda quanto previsto dall'art. 15 del D.M. 26.02.2015, n. 32.

²**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 02.80030011 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al **10%** del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al curatore della procedura concorsuale.

Il bonifico bancario, per il versamento della cauzione, andrà effettuato sul conto corrente intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT59A0538721206000003449335, BPER BANCA SPA - Filiale di Jesi;
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - L.G. N. 46/2025 Tribunale Ancona - N. Lotto

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

F I S S A

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

LOTTO 4

Diritto di **piena proprietà** su un **appartamento** della **superficie catastale di mq 78**, sito nel comune di Ancona, in Via Ventinove Settembre n. 6.

L'immobile è sito al piano secondo in un edificio storico sito in zona centro, a ridosso del porto di Ancona, a cui vi si accede sia dal portone condominiale in Via Ventinove Settembre, sia da un secondo portone condominiale in Via Rupi.



Accedendo nell'appartamento si entra in un'unica zona giorno rettangolare, costituita da ingresso, angolo cucina a vista di tipo moderno, dotata di frigorifero, fuochi, lavello, cappa di aspirazione in acciaio, soggiorno e salotto. L'ambiente presenta una controsoffittatura su cui sono montati dei faretti per illuminazione e sistema di termo convezione. La pavimentazione è a parquet in legno scuro, come in tutto l'appartamento, le pareti ed i soffitti sono tinteggiate di bianco.

Dalla parte opposta all'ingresso, in fondo alla stanza, è presente una porta finestra in vetro camera a due ante con persiane marroni, che dà accesso ad un piccolo balcone di circa 3 mq verso Via Ventinove Settembre, vista porto dove è installato il dispositivo esterno dell'impianto di termoventilazione. Dall'ingresso verso la portafinestra, a metà distanza sulla sinistra abbiamo due porte ad un'anta in legno, che consentono l'accesso ad un bagno e ad una camera da letto matrimoniale. Il bagno è costituito da antibagno e bagno vero e proprio con pareti sono rivestite fino a circa 1,1 m dal pavimento in piastrelle nere ed il resto di pareti e soffitto tinteggiati di bianco, mentre nel box doccia abbiamo lo stesso rivestimento a piastrelle nere fino a 2 m, con piatto doccia in pietra e porta in cristallo ad un'anta. Nell'antibagno sono presenti lavabo rettangolare ad appoggio in ceramica bianca e lavatrice. Nel bagno troviamo WC e bidet sospesi, in ceramica bianca. Non sono presenti finestre, ma è installato un sistema di ventilazione con estrattore centrifugo a soffitto che canalizza l'aria viziata all'esterno. La camera da letto è di tipo matrimoniale, dotata di finestra in legno a due ante e persiane marroni, verso Via Ventinove Settembre con vista porto. È presente una cabina armadio/ripostiglio, chiusa da porta in legno ad una anta.



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

L'appartamento è stato ristrutturato ed ammodernato anche negli impianti termico, idro-sanitario ed elettrico nel 2005 dotandolo anche di ventilconvettori per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo.

BENI MOBILI

Fanno parte del presente lotto i seguenti beni mobili, specificatamente indicati all'interno del verbale di inventario datato 3 agosto 2026:

<i>Cucina ad angolo con piano cottura a quattro fuochi marca Scholtes e cappa di aspirazione Scholtes</i>
<i>Frigorifero marca Scholtes</i>
<i>Lavatrice di colore grigio marca Candy portata 3,5 kg</i>
<i>N. 1 mobiletto porta televisione con ante scorrevoli di colore bianco</i>
<i>N. 1 tavolo rotondo di colore bianco scheggiato su una estremità</i>
<i>N. 3 cassetiere rispettivamente di colore marrone scuro con un cassetto rotto, una bianca con tre cassetti e una marrone laccato con quattro cassetti</i>
<i>Struttura per cabina armadio in alluminio</i>
<i>N. 1 scaldino Imetec</i>
<i>N. 1 lampadario color bronzo</i>

Totale complessivo componente mobiliare euro 6.000,00

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Ancona al:

- **foglio 7, p.lla 566, sub. 10**, categoria A/3, zona cens. 2, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 78, rendita euro 464,81.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in perfetto stato di conservazione.

Da come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'ingegnere Bendelari Christian, sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi ed ultima planimetria catastale depositata.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile oggetto del presente lotto ricade nell'area compresa nel Piano Regolatore vigente in Zona Omogenea ZT2 art.40 prevalentemente residenziale, e relativi articoli delle N.T.A. del P.G.R. art. 32, 39-60.

Con riguardo alla regolarità edilizia, l'elaborato peritale specifica che non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico. Inoltre, è stata rinvenuta la Pratica Edilizia D.I.A. per manutenzione straordinaria, la quale contiene tutta



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

la documentazione richiesta dall'ufficio tecnico del Comune di Ancona, ad eccezione della comunicazione della data di fine lavori ed il collaudo finale richiesti entro tre anni dalla data di presentazione della pratica, ovvero entro 07/06/2008. Pertanto è necessario presentare una nuova pratica edilizia S.C.I.A. per modifiche di distribuzione interna e rifacimento impianti elettrico, idrico sanitario e termico, che richiami la D.I.A. del 2005, completandola con Segnalazione Asseverata di Agibilità, eventuale collaudo, Dichiarazione di Rispondenza per gli impianti elettrico, idrico sanitario e termico.

Per l'elenco completo delle formalità pregiudizievoli consultare la perizia, oltre all'atto di risoluzione consensuale del 31.07.2026 richiamato in seguito.

Con riferimento agli oneri condominiali, si dà atto della sussistenza di pendenze, come specificamente indicate nell'elaborato peritale, cui si rinvia integralmente. Si precisa che l'aggiudicatario è responsabile in solido per il pagamento dei suddetti oneri condominiali ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.istitutovenditegiudiziarie.net.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti, tranne per quanto riguarda lo stato di occupazione.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta attualmente libero da persone.

Si specifica che, in data 31.07.2026 si è proceduto alla risoluzione consensuale del contratto di locazione ultranovennale con patto di opzione del 24.02.2025 registrato in Ancona in data 04.03.2025 al n. 1708 serie 1T e trascritto in Ancona al numero 4469 reg. ord. e n. 3040 reg part., che era stato stipulato prima dell'apertura della liquidazione giudiziale, avvalendosi della clausola risolutiva espressa ivi prevista *ex art.* 1456 c.c. per inadempimento oltre le sei mensilità del pagamento dei canoni di locazione da parte del conduttore, con conseguente



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

inapplicabilità dell'art. 185 CCII, comma 2, così da consentire la vendita del bene libero e con efficacia immediata.

Riepilogo valori:

componente immobiliare euro 142.400,00

componente mobiliare euro 6.000,00

Prezzo base di vendita euro 148.400,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 3.000,00

LOTTO 5

Diritto di **piena proprietà** su un **locale commerciale** della **superficie catastale di mq 89**, sito nel Comune di Ancona in Via Guglielmo Marconi n. 10.

L'immobile si trova al piano terra di un edificio storico sito in zona centro, nel quartiere degli Archi a ridosso del porto di Ancona, al quale si accede dal civico 10 di Via Marconi o da Via Mamiani.

È costituito da un unico ambiente con planimetria ad "L" con 2 aperture larghe circa 2,5m verso Via Guglielmo Marconi, altre 2 aperture larghe circa 2,5 m verso la piazzetta di Via del Crocifisso ed un'ultima apertura sempre di circa 2,5 m verso Via Mamiani.



Presenta telai in cemento armato con travi rovesciate posate su fondazioni in calcestruzzo cementizio. Le murature al piano terra sono in mattoni pieni e malta cementizia, con solai in struttura mista di cemento armato e laterizi.

Attualmente non esiste né impianto elettrico né impianto termico, è presente soltanto l'impianto fognario ed idrico per il piccolo bagno presente nel locale.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Ancona, al:

- **foglio 14, p.lla 129, sub. 4**, categoria C/1, zona cens. 2, classe 9, superficie catastale mq 89, consistenza mq 69, rendita euro 1.646,36.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile oggetto di vendita ricade nell'area compresa nel Piano Regolatore vigente in Zona Omogenea ZT2 art.40 prevalentemente residenziale, e relativi articoli delle N.T.A. del P.G.R. art. 32, 39-60.

Dall'elaborato peritale redatto dall'ingegnere Bendelari Christian emerge la mancata corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati e lo stato attuale dei luoghi. In particolare, nella planimetria catastale risulta rappresentata una struttura soppalcata, dotata di due scale di accesso, che non risultava presente al momento del sopralluogo effettuato dal perito. L'immobile risulta infatti riportato allo stato corrispondente al progetto originario, presentandosi al grezzo per quanto concerne i rivestimenti e la pavimentazione e risultando privo del soppalco e delle relative scale che ne consentivano l'accesso e la fruibilità.

Con riguardo alle pratiche edilizie consultare la perizia. All'interno di quest'ultima si specifica che la costruzione è antecedente al 01/09/1967 e il locale risulta agibile. Inoltre, essendo l'immobile attualmente riportato allo stato dei luoghi originari, risulta autorizzato ovvero possiede lo "stato legittimo": la conformità urbanistica ed edilizia dimostrata dai titoli abilitativi che ne hanno autorizzato la costruzione o modifiche.

Per l'elenco completo delle formalità pregiudizievoli consultare la perizia, oltre all'atto di risoluzione consensuale del 31.07.2026 richiamato in seguito.

Con riferimento agli oneri condominiali, si dà atto della sussistenza di pendenze, come specificamente indicate nell'elaborato peritale, cui si rinvia integralmente. Si precisa che l'aggiudicatario è responsabile in solido per il pagamento dei suddetti oneri condominiali ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.istitutovenditegiudiziarie.net.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti, tranne per quanto riguarda lo stato di occupazione.



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

Stato di occupazione:

l'immobile risulta attualmente libero da persone. Nel fabbricato è presente del materiale di risulta il cui onere di smaltimento è a carico dell'aggiudicatario.

Si specifica che, in data 31.07.2026, si è proceduto alla risoluzione consensuale del contratto di locazione ultranovennale con opzione di acquisto registrato in Ancona in data 04.03.2025 al n. 1709 serie 1T, che era stato stipulato prima dell'apertura della liquidazione giudiziale, avvalendosi della clausola risolutiva espressa ivi prevista ex art. 1456 c.c. per inadempimento protrattosi per oltre sei mensilità nel pagamento dei canoni di locazione da parte del conduttore, con conseguente inapplicabilità dell'art. 185, comma 2, CCII, così da consentire la vendita del bene libero e con efficacia immediata.

Prezzo base di vendita euro 115.040,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 2.000,00

LOTTO 6

Diritto di **piena proprietà** su una porzione di capannone adibita a **magazzino**, della **superficie catastale di mq 354**, sito nel Comune di Ancona, zona Baraccola, in Via Giuseppe Di Vittorio n. 12.

L'immobile è costituito da un locale ad uso magazzino posto al piano terra, della superficie di circa 270 mq, oltre a un piazzale antistante ad uso



parcheggio di circa 200 mq, con accesso da Via Giuseppe Di Vittorio, e a un ulteriore piazzale esclusivo di circa 330 mq, posto sul lato Est, destinato a deposito a cielo aperto, recintato e dotato di cancello carrabile.

Il fabbricato, edificato nei primi anni '80, presenta struttura portante in calcestruzzo armato, con travi, pilastri e solai, tamponature in laterizio intonacato e copertura a terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto occupa la parte destra e parte di quella posteriore del fabbricato ed è accessibile mediante aperture carrabili dotate di saracinesche industriali avvolgibili in acciaio e lamiera, oltre a porta pedonale. Nello spazio antistante la facciata principale è presente un piazzale asfaltato ad uso parcheggio, catastalmente suddiviso tra più proprietà ma privo di divisioni fisiche o apposita segnaletica. È compresa



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

nel lotto una corte esclusiva di circa 200 mq facente parte di detto piazzale, nonché una seconda corte esclusiva di circa 330 mq, pavimentata in calcestruzzo, utilizzata come deposito a cielo aperto, recintata e dotata di cancello carrabile scorrevole.

Internamente l'immobile è suddiviso in quattro ambienti, separati da tramezzi in muratura e cartongesso. I primi due sono destinati a magazzino, con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in graniglia industriale; il terzo si sviluppa su due livelli, con magazzino al piano terra e locale ad uso ufficio al livello superiore; il quarto è destinato a spogliatoio e servizi igienici.

Più precisamente, il primo ambiente è costituito da un magazzino di circa 180 mq, con altezza di circa 5 m. Delle tre aperture carrabili rappresentate nella planimetria catastale verso il piazzale destinato a deposito, due risultano chiuse e permane una sola apertura munita di saracinesca metallica. Per tali opere non risulta depositata una planimetria catastale aggiornata e la relativa pratica edilizia risulta priva della dichiarazione di fine lavori e decaduta. Il secondo ambiente è costituito da un ulteriore magazzino di circa 50 mq, anch'esso con altezza di circa 5 m, dal quale si accede alla zona bagno-spogliatoio e, mediante apposita porta, alla confinante unità immobiliare individuata in perizia come Bene n. 5. Il terzo ambiente comprende un magazzino al piano terra di circa 35 mq, sovrastato da un soppalco con struttura in acciaio, accessibile mediante scala metallica, sul quale sono stati ricavati un ufficio e un piccolo ripostiglio per una superficie complessiva di circa 35 mq. Il soppalco e la relativa scala non risultano assentiti né rappresentati nella documentazione catastale e urbanistico-edilizia esaminata dal perito.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e dati, allaccio idrico e fognario, con collegamento alla condotta e al collettore pubblico, nonché di impianto di climatizzazione nella zona ad uso ufficio posta sopra il soppalco.

Si precisa che l'unità immobiliare comunica internamente con quella costituente il Lotto n. 7 mediante una porta; secondo quanto indicato nell'elaborato peritale, le due unità possono essere rese autonome mediante la chiusura di tale collegamento, nell'ambito della pratica edilizia in sanatoria relativa alla divisione delle unità immobiliari.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Ancona, al:



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

- **foglio 115, p.lla 598, sub. 16**, categoria C/2, zona cens. 3, classe 4, superficie catastale mq 354, consistenza mq 298, rendita euro 2.370,13, piano T, graffato alla p.lla 697 sub. 1 e alla p.lla 698.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile oggetto del presente lotto ricade nella "*Zona a Tessuto Omogeneo Urbana a prevalenza artigianale ed industriale*", Tavola di Progetto 7M, Zona Territoriale 18 "Baraccola", del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ancona. Dall'elaborato peritale redatto dall'ingegnere Christian Bendelari emerge la mancata corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale depositata e lo stato attuale dei luoghi. In particolare, risultano chiuse due aperture poste sul prospetto verso la corte esclusiva ed è stata realizzata una recinzione in calcestruzzo, rete metallica e cancello in ferro nel piazzale. È stato inoltre realizzato un soppalco ad uso ufficio di circa 35 mq, con relativa scala di accesso in ferro, con conseguente aumento della superficie utile; per tali ultime opere non risultano autorizzazioni agli atti del Comune di Ancona. Con riferimento alla corte esclusiva adibita a deposito a cielo aperto, la perizia evidenzia che non risulta depositata una planimetria catastale aggiornata e che la relativa pratica edilizia è priva della dichiarazione di fine lavori ed è ormai decaduta. Analoga situazione viene rilevata con riferimento alla pratica relativa alla chiusura delle due aperture sopra indicate.

Per l'esatta individuazione delle pratiche edilizie e delle relative vicende amministrative si rinvia integralmente all'elaborato peritale. Il perito precisa che, ai fini della regolarizzazione, occorrerà presentare apposita pratica edilizia in sanatoria, con relativa sanzione, per il completamento delle pratiche riguardanti la divisione delle unità immobiliari, la recinzione della corte ad uso deposito a cielo aperto e la chiusura delle due aperture verso la medesima corte.

Quanto al soppalco ad uso ufficio e alla relativa scala in ferro, trattandosi di opere che interessano la struttura portante dell'immobile e realizzate in assenza di adeguato titolo edilizio, la perizia riferisce che l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona ha indicato la necessità di presentare una SCIA in sanatoria, con relativa sanzione, finalizzata alla demolizione del soppalco, alla rimozione della scala in ferro e al conseguente ripristino dello stato dei luoghi all'ultimo progetto approvato.



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

Per l'elenco completo delle formalità pregiudizievoli consultare la perizia, oltre all'atto di risoluzione consensuale del 31.07.2026 richiamato in seguito.

Con riferimento agli oneri condominiali, si dà atto della sussistenza di pendenze, come specificamente indicate nell'elaborato peritale, cui si rinvia integralmente. Si precisa che l'aggiudicatario è responsabile in solido per il pagamento dei suddetti oneri condominiali ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.istitutovenditegiudiziarie.net.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti, tranne per quanto riguarda lo stato di occupazione.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta attualmente libero da persone. Nel fabbricato è presente del materiale di risulta il cui onere di smaltimento è a carico dell'aggiudicatario.

Si specifica che, in data 31.07.2026 si è proceduto alla risoluzione consensuale del contratto di locazione ultranovennale con opzione di acquisto registrato in Ancona in data 16.02.2025 al n. 1111 serie 1T che era stato stipulato prima dell'apertura della liquidazione giudiziale avvalendosi della clausola risolutiva espressa ivi prevista ex art. 1456 c.c. per inadempimento oltre le sei mensilità del pagamento dei canoni di locazione da parte del conduttore, con conseguente inapplicabilità dell'art. 185 CCII, comma 2, così da consentire la vendita del bene libero e con efficacia immediata.

Prezzo base di vendita euro 127.211,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 3.000,00

LOTTO 7



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

Diritto di **piena proprietà** su una porzione di capannone adibita a **magazzino**, della **superficie catastale di mq 163**, sito nel Comune di Ancona, zona Baraccola, in Via Giuseppe Di Vittorio n. 12.

L'immobile è costituito da un locale posto al piano terra della superficie di circa 140 mq, oltre a una corte esclusiva di circa 100 mq, facente parte del piazzale antistante ad uso parcheggio, posto sul lato Sud/Sud-Ovest, con accesso da Via Giuseppe Di Vittorio.



Il fabbricato, edificato nei primi anni '80, presenta struttura portante in calcestruzzo armato, con travi, pilastri e solai, tamponature in laterizio intonacato e copertura a terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto occupa la parte centrale del fabbricato ed è accessibile dalla facciata principale mediante una porta automatica a vetri a due ante scorrevoli. Nello spazio antistante è presente un piazzale asfaltato ad uso parcheggio, catastalmente suddiviso tra più proprietà ma privo di divisioni fisiche o apposite segnaletica; nell'unità immobiliare è ricompresa una corte esclusiva di circa 100 mq.

Internamente l'immobile si sviluppa su due livelli, collegati mediante una scala in ferro. Il piano terra, della superficie di circa 140 mq e con altezza di circa 2,70 m, è suddiviso mediante pareti in cristallo in quattro ambienti ad uso ufficio e una zona reception. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres porcellanato. Dalla zona reception, mediante scala in ferro posta a ridosso della parete laterale, si accede al livello superiore, realizzato su struttura in acciaio ancorata alla muratura e alla struttura portante dell'edificio.

Il livello superiore, di superficie sostanzialmente corrispondente a quella del piano terra, ad eccezione del vano scala, presenta un'altezza di circa 2,10 m ed è suddiviso in quattro ambienti ad uso ufficio mediante pareti in cristallo e cartongesso. I due ambienti posti sul fronte del fabbricato sono dotati di finestre, mentre quelli posti sul retro ne risultano privi. La pavimentazione è in gres porcellanato.

Al piano terra, oltre la zona reception e gli uffici, è presente un disimpegno dal quale si accede a un antibagno e a due servizi igienici, nonché, mediante una porta interna, alla confinante unità immobiliare individuata al lotto n. 6, censita al Catasto Fabbricati al Foglio



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

115, Particella 598, Subalterno 16. Secondo quanto indicato nell'elaborato peritale, le due unità possono essere rese autonome mediante la chiusura di tale collegamento, nell'ambito della pratica edilizia in sanatoria relativa alla divisione delle unità immobiliari.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e dati, allaccio idrico e fognario, con collegamento alla condotta e al collettore pubblico, nonché di impianto di climatizzazione a servizio delle zone ad uso ufficio.

BENI MOBILI

Fanno parte del presente lotto i seguenti beni mobili, specificatamente indicati all'interno del verbale di inventario datato 3 agosto 2026:

<i>n. 2 scrivanie in vetro di colore rosso e rispettive cassettiere di colore bianco</i>
<i>n. 1 scrivania di vetro di colore nero con rispettiva cassettera del medesimo colore</i>
<i>n. 3 monitor marca Samsung per computer</i>
<i>n. 1 plotter HP colore grigio</i>
<i>n. 1 armadio contenente infrastruttura di rete centrale</i>
<i>n. 1 tavolino di vetro trasparente e circa n. 11 sedie in pelle di colore marrone</i>
<i>n. 18 circa sedie da ufficio di colore nero</i>
<i>n. 1 divanetto di colore nero</i>
<i>n. 1 desk reception di colore nero</i>
<i>n. 4 circa scrivanie da ufficio di colore bianco</i>
<i>n. 7 armadi circa di colore bianco</i>
<i>n. 1 armadio di colore nero</i>
<i>n. 1 lampada da cantiere a batteria marca Hilti</i>

Totale complessivo componente mobiliare euro 6.000,00

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Ancona, al:

- **foglio 115, p.lla 598, sub. 17**, categoria C/2, zona cens. 3, classe 4, superficie catastale mq 163, cons. 146mq, rendita euro 1.161,2, piano T, graffato alla p.lla 697 sub. 2.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile oggetto del presente lotto ricade nella "Zona a Tessuto Omogeneo Urbana a prevalenza artigianale ed industriale", Tavola di Progetto 7M, Zona Territoriale 18 "Baraccola", del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ancona. Dall'elaborato peritale redatto dall'Ing. Christian Bendelari emerge la mancata corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale depositata e lo stato attuale dei luoghi. In particolare, rispetto alla rappresentazione catastale, risultano una diversa distribuzione interna degli spazi e la realizzazione di un livello superiore di circa 140 mq, su struttura portante in acciaio, accessibile mediante scala anch'essa in acciaio. Sia al piano terra sia al livello superiore sono stati ricavati ambienti ad uso ufficio.

La perizia evidenzia che non risultano agli atti del Comune di Ancona titoli autorizzativi relativi alla diversa distribuzione interna, al mutamento della destinazione d'uso, alla realizzazione del livello superiore e della relativa scala di accesso. Le ultime planimetrie catastali rappresentano, inoltre, l'unità immobiliare come un unico ambiente e non risultano pertanto corrispondenti allo stato attuale dei luoghi.

Per l'esatta individuazione delle pratiche edilizie e delle relative vicende amministrative si rinvia integralmente all'elaborato peritale. Il perito precisa che, ai fini della regolarizzazione, occorrerà presentare apposita pratica edilizia in sanatoria, con relativa sanzione, per il completamento delle pratiche riguardanti la divisione delle unità immobiliari. Quanto agli uffici realizzati al piano terra e al livello superiore, alla struttura a soppalco e alla relativa scala di accesso in acciaio, realizzati in assenza dei necessari titoli edilizi, la perizia riferisce che l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona ha indicato la necessità di presentare una SCIA in sanatoria, con relativa sanzione, finalizzata alla demolizione del soppalco, alla rimozione della scala in ferro e al conseguente ripristino dello stato dei luoghi all'ultimo progetto approvato. La perizia precisa, altresì, che le opere interessano la struttura portante dell'immobile, hanno determinato una modifica della destinazione d'uso del locale in contrasto con le disposizioni previste per la zona urbanistica di riferimento e comportano, di fatto, un incremento della superficie utile. Viene inoltre rilevato che gli ambienti posti al livello superiore presentano un'altezza di circa 2,10 m, inferiore a quella indicata dal perito come necessaria sia per l'uso ufficio (2,70 m) sia per l'eventuale uso deposito, archivio o locale accessorio (2,40 m).



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

Per l'elenco completo delle formalità pregiudizievoli consultare la perizia, oltre all'atto di risoluzione consensuale del 31.07.2026 richiamato in seguito.

Con riferimento agli oneri condominiali, si dà atto della sussistenza di pendenze, come specificamente indicate nell'elaborato peritale, cui si rinvia integralmente. Si precisa che l'aggiudicatario è responsabile in solido per il pagamento dei suddetti oneri condominiali ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.istitutovenditegiudiziarie.net.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti, tranne per quanto riguarda lo stato di occupazione.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta attualmente libero da persone. Nel fabbricato è presente del materiale di risulta il cui onere di smaltimento è a carico dell'aggiudicatario.

Si specifica che, in data 31.07.2026 si è proceduto alla risoluzione consensuale del contratto di locazione ultranovennale con opzione di acquisto registrato in Ancona in data 16.02.2025 al n. 1111 serie 1T che era stato stipulato prima dell'apertura della liquidazione giudiziale avvalendosi della clausola risolutiva espressa ivi prevista ex art. 1456 c.c. per inadempimento oltre le sei mensilità del pagamento dei canoni di locazione da parte del conduttore, con conseguente inapplicabilità dell'art. 185 CCII, comma 2, così da consentire la vendita del bene libero e con efficacia immediata.

Riepilogo valori:

componente immobiliare euro 51.454,00

componente mobiliare euro 6.000,00

Prezzo base di vendita euro 57.454,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 2.000,00



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari o superiore al prezzo base di vendita sopra indicato. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **telematica asincrona** così come definita dall'art. 2 lettera h) del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati "...*esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato...*".

L'esame delle offerte irrevocabili di acquisto sarà effettuato il giorno **(mercoledì) 28 ottobre 2026 alle ore 9:30** tramite il portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it) attraverso collegamento operato dal soggetto specializzato Istituto Vendite Giudiziarie.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il soggetto specializzato, verificherà sul portale del gestore della vendita telematica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione nei termini sopra indicati, procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

La **gara avrà inizio** nel momento in cui il soggetto specializzato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed **avrà termine alle ore 12:00 del giorno (lunedì) 2 novembre 2026**.

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.



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), comprensiva degli eventuali prolungamenti, l'Istituto Vendite Giudiziarie in qualità di soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione provvisoria del bene subastato, redigendo apposito verbale di vendita. Il predetto verbale verrà inoltrato agli organi della procedura e all'offerente resosi aggiudicatario provvisorio del bene in gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di importo del prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'offerta irrevocabile di acquisto, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta e trasmessa dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

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

- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base sopra indicato (seguito dalla seguente dicitura: oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante);
- 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 (dati catastali) del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), che dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato alla procedura, entro il termine perentorio di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al **10%** del prezzo offerto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale si richiede che venga restituita la cauzione versata (qualora il bene non venga aggiudicato);
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa visione



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;

- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- dichiarazione espressa di non trovarsi in uno stato di fallimento, liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente (in corso di validità) se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente del soggetto specializzato, 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*") 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;
- 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;



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: visura camerale aggiornata (non oltre 15 giorni dalla data del deposito dell'offerta), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza legale della società e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di stato non appartenente all'unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale (come indicato successivamente) redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;
- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.istitutovenditegiudiziarie.net) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione *“per accettazione integrale delle condizioni ivi previste”*.

Il formato ammesso degli allegati è PDF o P7M, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria firma digitale e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di “presentatore”, a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Il “presentatore” potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

l'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura della gara, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua dell'art. 217/1 c.c.i.i.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore della liquidazione giudiziale il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela della liquidazione giudiziale, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

La curatela della liquidazione giudiziale a insindacabile giudizio – e senza che sorga alcun diritto in capo all’aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno – può interrompere, sospendere o revocare la procedura di vendita anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all’aggiudicatario.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del soggetto specializzato, ovvero del curatore della liquidazione giudiziale, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall’aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 216/8 c.c.i.i. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l’aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta “prima casa” o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all’atto dell’aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l’attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al curatore della liquidazione giudiziale, nei cinque giorni successivi l’aggiudicazione provvisoria.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell’aggiudicatario all’obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, l’aggiudicazione si intenderà revocata



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita 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.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della liquidazione giudiziale di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente dichiara di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a qualsiasi futura azione



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del curatore, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela della liquidazione giudiziale entro il termine stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, calcolato sulla base del valore di aggiudicazione di ogni lotto in vendita, dalla sommatoria degli importi calcolati progressivamente, in misura percentuale, come di seguito determinato: fino ad euro 150.000,00 il 3,5%; da euro 150.000,01 fino ad euro 500.000,00 il 2,8%; da 500.000,01 fino ad euro 700.000,00 il 2%; oltre 700.000,01 l'1% (oltre Iva di legge).

È comunque previsto un minimo forfettario di euro 1.500,00 (oltre Iva di legge).

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita. L'offerta di



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale notarile ovvero da avvocato per persona da nominare art. 579 c.p.c.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la electio amici nei termini previsti dall'art. 583 c.p.c.

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana.

Per partecipare alle aste giudiziarie ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore della liquidazione giudiziale, il notaio ed il soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 217/2 c.c.i.i., la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione dichiarandosi, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, edotto e ben informato su quanto oggetto del presente avviso di vendita e di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

procedura che dagli ausiliari.

Si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 216/7 c.c.i.i. e art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare delle offerte minime indicate nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in, via esclusiva, il foro di Ancona.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore della liquidazione giudiziale indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità³:

- pubblicazione obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sul portale nazionale www.istitutovenditegiudiziarie.net (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 15.6.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- pubblicazione su almeno un altro portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;

³ Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 216/5 c.c.i.i.



Tribunale di Ancona
Sezione Procedure Concorsuali

- pubblicazione su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

Il curatore della liquidazione giudiziale potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 217/1 c.c.i.i.⁴.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Ancona, 10 settembre 2026

Il curatore della liquidazione giudiziale

Avvocato Francesca Seta

Allegati:

- condizioni generali di vendita.

⁴ Il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.