

# TRIBUNALE DI ANCONA

*Sezione Crisi d'Impresa*

**Liquidazione Giudiziale**

N. 40 del 2025

G.D.: Dott.ssa Mantovani Maria Letizia

Curatore: Avv. Giovanni Trapanese

\* \* \* \*

## **AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA** **PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI** **II ESPERIMENTO – RIDUZIONE DEL PREZZO DEL** **20% RISPETTO ALL'ESPERIMENTO PRECEDENTE**

Il Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale, Avv. Giovanni Trapanese - conformemente al programma di liquidazione ed al suo supplemento approvati dal Giudice Delegato ed in forza di espressa autorizzazione alla presente pubblicazione - per mezzo della società Aste Business S.r.l., operante in qualità di soggetto specializzato ex art. 216 comma 2 del nuovo Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII),

### **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.

**Si precisa sin d'ora che è prevista la possibilità di formulare una c.d. offerta minima.**

L'asta senza incanto si svolgerà con **modalità telematica asincrona ex D.M. 32/2015** ai sensi dell'art. 216 comma 2 CCII, per mezzo del portale del Gestore della Vendita Telematica [www.astebusiness.it](http://www.astebusiness.it), ove risultano identificate come segue:

**Asta n. 3344 – LOTTO UNICO: fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione su lotto di terreno edificabile sito nel Comune di Castelplanio (AN), in Via Copparoni s.n.c., con terreni pertinenziali.**

\* \* \*

Il complesso immobiliare è ubicato nel **Comune di Castelplanio (AN), in Via Copparoni s.n.c.**, nella porzione nord-ovest della frazione Macine, in adiacenza alla SS 76 (via di comunicazione principale della Vallesina). L'area è collocata in posizione periferica rispetto al nucleo storico della città, in un contesto prevalentemente residenziale a bassa densità, immerso in area verde con presenza di vegetazione ripariale lungo il Fosso del Granchio.

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

- **Compendio immobiliare** costituito da un fabbricato che si compone di cinque blocchi interconnessi strutturalmente, con struttura portante in c.a. (pilastri, travi e solai) e tamponamenti in laterizio forato.

La configurazione planivolumetrica prevede tre piani fuori terra nella zona centrale e due piani fuori terra nei volumi laterali, oltre a piano seminterrato.

L'edificio ospita 9 alloggi di varia metratura e tipologia (su unico livello o duplex), unitamente a garage e cantine accessibili dal piano seminterrato direttamente dalla pubblica via. Il terreno al perimetro risulta in parte caratterizzato da una fascia di inedificabilità dovuta alla linea di approvvigionamento elettrico delle Ferrovie dello Stato, che ha pertanto influito sulla composizione volumetrica del fabbricato. **L'edificio risulta non ultimato**: struttura e ossatura portante sono completate; sono stati eseguiti gli intonaci interni ed esterni senza tinteggiature, i massetti ai piani fuori terra, parte degli impianti (tracciati idrico, elettrico e termico) e i soli controtelai di porte e finestre, oramai ammalorati. Il fabbricato è pertanto privo di: finiture, pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, completamento impianti, balaustre e corrimano definitivi, sistemazioni esterne (rinterri, vialetti di accesso, recinzioni, scalette), oltre ai necessari ripristini delle parti degradate.

- **Terreni di pertinenza**, caratterizzati da pendenza in direzione Nord-Sud. La superficie totale dei terreni (esclusa l'area occupata dal fabbricato e dalle corti) è pari a circa 1.168 mq (mappali nn. 176, 1113 e 1114). Di questi, circa 924 mq ricadono in Zona B1 (edificabile) e la parte restante nella fascia di rispetto della linea elettrica delle Ferrovie dello Stato (inedificabile)..

**Destinazione urbanistica e autorizzazioni**: in base al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 30 del 20/12/2024 rilasciato dal Comune di Castelplano i beni oggetto di perizia ricadono nelle seguenti zone del PRG vigente:

– Fig. 16, mappale n. 368 e part. 176 (parte): Zona B1 – Zona di Ristrutturazione Urbanistica (art. 33 NTA).

– Fig. 16, mappali 176 (parte rimanente), 1113 e 1114: Zona Linea Alta Tensione (fascia di rispetto linee elettriche Ferrovie dello Stato) – inedificabile.

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 30 del 12/12/2008 e Variante n. 32 del 19/12/2007, prevedendo un edificio residenziale con 9 unità abitative su più livelli fuori terra e piano seminterrato. Per detto Permesso di Costruire **non risulta depositata la comunicazione di inizio lavori**. Essendo trascorsi oltre quattro anni dal rilascio del titolo senza che risulti formalmente avviato il cantiere ai sensi di legge, la validità del Permesso di Costruire deve ritenersi decaduta ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Il cantiere, benché il titolo risulti decaduto, è stato avviato in prossimità del rilascio e il fabbricato è

strutturalmente completato nella sua ossatura portante.

**Risulta depositato il collaudo strutturale** dell'opera in c.a. ai sensi del D.M. 14/01/2008 e succ. mod.

Tenuto conto che i lavori strutturali risultano comunque eseguiti e che il collaudo strutturale è stato regolarmente depositato - secondo quanto evidenziato nella Perizia di Stima a firma del Geom. Marozzi - *“la situazione non configura una condizione di abusivismo integrale bensì una difformità procedurale che dovrà essere oggetto di specifica verifica da parte dell'aggiudicatario in sede di eventuale completamento e richiesta di agibilità”*. Inoltre, sempre secondo quanto rilevato un perizia, *“la consistenza edilizia, ad oggi materialmente esistente, deve ritenersi riconducibile ai titoli edilizi sopra richiamati, fermo restando che per il completamento delle lavorazioni residue e la regolarizzazione delle difformità rilevate in perizia, il conseguimento dell'agibilità e ogni ulteriore intervento edilizio, si renderà necessario il previo ottenimento del titolo abilitativo richiesto dalla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della futura esecuzione*.

**Inquadramento urbanistico:** In base alla documentazione acquisita e in particolare al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 30/2024, si segnalano i seguenti vincoli gravanti sul bene, destinati a permanere a carico dell'acquirente:

- Fascia di rispetto linea alta tensione FS: interessa i mappali 176 (parte), 1113 e 1114, con divieto assoluto di edificazione.
- Vincoli geomorfologici PPAR: la zona è parzialmente soggetta ad ambiti di tutela botanico-vegetazionali e geologico-geomorfologici del PPAR, con segnalazione di pendenze superiori al 30%.
- Vincolo idraulico: l'area ricade parzialmente entro la fascia di 150 m dalla sponda del Fosso del Granchio, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.
- Vincolo paesaggistico: l'area è interessata dal vincolo di cui all'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.Lgs. n. 42/2004 (D.M. 31/07/1985). Qualsiasi intervento di completamento dovrà essere preceduto da specifica autorizzazione paesaggistica da parte dell'Autorità competente.
- Piano di Assetto Idrogeologico (PAI): l'area non ricade in zone classificate dal PAI.

**Conformità catastale e urbanistica:** Sono state riscontrate alcune difformità rispetto al progetto di cui al Permesso di Costruire n. 30/2008.

Le difformità, analiticamente riportate in Perizia alla quale si rinvia, non sono state oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, né risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, della L. n. 724/1994 o della L. n. 326/2003.

In merito alla possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 (c.d. accertamento di conformità), questa è in linea teorica esperibile per le difformità che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione dell'istanza (c.d. “doppia conformità”); tuttavia, in considerazione della complessità e dell'entità delle variazioni rilevate, nonché delle autorizzazioni paesaggistiche necessarie, il costo e i tempi dell'iter di sanatoria non sono quantificabili con precisione.

Il Perito rileva altresì che l'immobile non ricade nelle condizioni ostative al condono di cui all'art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985, né all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001.

Non è mai stato richiesto né ottenuto il certificato di agibilità/conformità per il fabbricato in oggetto, trattandosi di immobile non ultimato.

Il conseguimento dell'agibilità è subordinato al completamento dei lavori, alla regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate nel rispetto delle normative attuali (compresi i requisiti di cui al D.M. 26/06/2015 – APE, e alla normativa sismica vigente) e all'acquisizione delle autorizzazioni paesaggistiche necessarie, nonché agli eventuali allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche.

**Stato di occupazione:** libero.

**Stato di conservazione:** si rinvia integralmente a quanto evidenziato in sede di Perizia.

**Proprietà:** 1/1.

**Identificazione Catastale:**

*Catasto Fabbricati*

| Catasto | Titolarità    | Foglio | Part. | Sub.                                       | Classamento |
|---------|---------------|--------|-------|--------------------------------------------|-------------|
| F       | Proprietà 1/1 | 16     | 368   | 4 - Via Copparoni s.n.c. - Piano S1-T      | Cat. F/4    |
| F       | Proprietà 1/1 | 16     | 368   | 5 - Via Copparoni s.n.c. - Piano S1        | Cat. F/4    |
| F       | Proprietà 1/1 | 16     | 368   | 6 - Via Copparoni s.n.c. - Piano S1        | Cat. F/4    |
| F       | Proprietà 1/1 | 16     | 368   | 7 - Via Copparoni s.n.c. - Piano S1        | Cat. F/4    |
| F       | Proprietà 1/1 | 16     | 368   | 8 - Via Copparoni s.n.c. - Piano S1-T-1-2  | Cat. F/4    |
| F       | Proprietà 1/1 | 16     | 368   | 9 - Via Copparoni s.n.c. - Piano S1-T-1-2  | Cat. F/4    |
| F       | Proprietà 1/1 | 16     | 368   | 10 - Via Copparoni s.n.c. - Piano S1-T     | Cat. F/4    |
| F       | Proprietà 1/1 | 16     | 368   | 11 - Via Copparoni s.n.c. - Piano S1-T-1-2 | Cat. F/4    |
| F       | Proprietà 1/1 | 16     | 368   | 12 - Via Copparoni s.n.c. - Piano S1-T     | Cat. F/4    |
| F       | Proprietà 1/1 | 16     | 368   | 13 - Via Copparoni s.n.c. - Piano S1-T-1-2 | Cat. F/4    |
| F       | Proprietà 1/1 | 16     | 368   | 14 - Via Copparoni s.n.c. - Piano S1-T     | Cat. F/4    |

|   |               |    |     |                                               |          |
|---|---------------|----|-----|-----------------------------------------------|----------|
| F | Proprietà 1/1 | 16 | 368 | 15 - Via Copparoni<br>s.n.c. - Piano S1-T-1-2 | Cat. F/4 |
| F | Proprietà 1/1 | 16 | 368 | 16 - Via Copparoni<br>s.n.c. - Piano S1-T     | Cat. F/4 |

*Catasto Terreni:*

| Foglio | Particella | Qualità / Classe                  | Superficie  |
|--------|------------|-----------------------------------|-------------|
| 16     | 176        | Pascolo cl. 02                    | 4 are 18 ca |
| 16     | 1113       | Semin. arb. cl. 05 (ex mapp. 940) | 5 are 55 ca |
| 16     | 1114       | Semin. arb. cl. 04 (ex mapp. 938) | 1 are 95 ca |

Per ogni ulteriore, migliore e più dettagliata informazione in ordine a tutto quanto sopra e ad ogni altro aspetto, si rimanda integralmente alla perizia di stima a firma del Geom. Luca Marozzi di cui si invita a prendere visione, di tal che quanto sopra e quanto oggetto dell'elaborato si intende conosciuto ed accettato all'aggiudicatario senza riserve di sorta. Il tutto, fermo restando in ogni caso quanto previsto dal successivo art. 4.5.

**Il prezzo base d'asta del LOTTO UNICO è fissato in € 264.000,00= (EURO duecentosessantaquattromila/00),** pari al valore di stima ridotto del 20%, oltre a spese, imposte e tasse.

**Offerta minima consentita: € 198.000,00= (EURO centonovantottomila/00),** oltre a spese, imposte e tasse (*valore inferiore fino a un quarto rispetto al prezzo base d'asta ex art. 216 C. VII C.C.I.I.*)

**Pagamento rateale: non è prevista la possibilità di offrire il pagamento del prezzo rateale**

**Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 2.000,00= (EURO duemila/00)**

**Termine presentazione offerte: 30 11 2026 ore 12:00**

**Data asta: 02 12 2026 ore 12:00**

**Data fine asta: 03 12 2026 ore 12:00** (*Salvo applicazione time extension*)

\* \* \*

## **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](http://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 in data 03 12 2026 ore 12:00**, 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](http://www.astebusiness.it), mostrerà in chiaro ai partecipanti il termine fissato per la formulazione dei rilanci, il numero ed il valore delle offerte presentante, 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](http://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 i beni aggiudicati 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 prezzo base,
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo di casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonica mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione;
- ricevuta del pagamento della marca da bollo da 16,00 (si precisa che il mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- la richiesta di agevolazioni fiscali ("prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se **il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se **il soggetto offerente è 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 formulare offerte per persona da nominare né intestare gli immobili 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 dei beni.
- 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: Liquidazione Giudiziale Emme Service S.r.l.- Tribunale Ancona
- 1.9 **Non è consentito effettuare offerte inferiori all'offerta minima sopra indicata, né offrire il pagamento del prezzo rateale.**

- 1.10 **Non è prevista la possibilità di presentare offerte migliorative dopo l'aggiudicazione.**
- 1.11 Le offerte di acquisto presentate si intendono irrevocabili come da art 1329 1° comma c.c. dal momento della loro presentazione e sino allo scadere dell'esperimento di vendita ed all'eventuale aggiudicazione.
- 1.12 Gli offerenti sotto la propria personale responsabilità e consapevoli che in caso di mendaci dichiarazioni incorreranno nelle pene stabilite dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, ai sensi degli artt. 19, 46 e 47 del d.p.r. 445/2000; consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 e delle conseguenze previste dall'art. 75 del medesimo d.p.r. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, ai fini della presentazione dell'offerta, che:
- non sono falliti e non sono soggetti a procedure concorsuali;
  - hanno provveduto ad allegare i documenti ove richiesti e previsti dalla normativa (visura o certificato camerale, verbale assemblea dei soci, procura, copia fideiussione);
  - sono in possesso dei requisiti di legge per partecipare all'asta.
- 1.13 **Ogni utente, presentando l'offerta, accetta completamente, incondizionatamente ed irrevocabilmente le condizioni contenute nel presente avviso.**

## 2. CAUZIONE

- 2.1 L'importo della cauzione da corrispondere è pari al **10% del prezzo offerto** (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. 3344 – Lotto Unico"*. Per facilitare l'abilitazione alla gara gli utenti partecipanti dovranno inviare la contabile del versamento immediatamente tramite mail all'indirizzo [info@astebusiness.it](mailto: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](http://www.astebusiness.it).
- 3.2 Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta.
- 3.3 L'aggiudicazione è definitiva, salvo quanto previsto al punto 4.4.

#### 4. MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

4.1 **Pagamenti** – Aste Business invierà all'aggiudicatario gli ordini di pagamento contenenti le istruzioni per procedere al corretto saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta. Il prezzo 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 € 2.500,00           |
| 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 € 1.200,00 (euro milleduecento/00). Tali pagamenti dovranno avvenire entro il termine di **10 (dieci) 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 dalla Curatela. Gli oneri fiscali, le spese notarili ed accessorie saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

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

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, quelli legati all'assenza e/o scadenza di titoli abilitativi, permessi, autorizzazioni, licenze e/o all'eventuale impossibilità di sanatorie e/o condoni, e/o in ordine all'agibilità dell'immobile; 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), ancorché non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo né all'avvio di qualsiasi azione diretta all'impugnazione - per qualsiasi ragione - dell'atto di vendita, essendosi di tutto quanto sopra tenuto conto nella valutazione dei beni, escludendo la Procedura da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo, e ciò anche con riferimento a qualsivoglia onere, tributo o costo sostenuto o da sostenere per la richiesta e/o il compimento di qualsiasi pratica catastale, urbanistica o edilizia nonché in relazione ad eventuali oneri, costi e spese sostenuti qualsiasi ragione e/o motivo, ivi inclusi quelli in relazione ad eventuali demolizioni o ripristini.

Con la partecipazione alla procedura di vendita, l'aggiudicatario dichiara di ben conoscere ed accettare tutto quanto sopra.

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 altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione dei gravami. Si invita, sotto tale profilo, a prendere visione dell'elaborato peritale a firma del Geom. Marozzi.

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.

La Procedura potrà mettere a disposizione dell'acquirente copia NON conforme del decreto di cancellazione gravami reso ex art. 108 L.F. nel pregresso fallimento del dante causa della società oggi soggetta a L.G. In caso però di necessità di una copia conforme di tale provvedimento, tutti i relativi costi, oneri ed adempimenti restano ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

- 4.7 **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento dei beni, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dall'atto notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.
- 4.8 **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione e/o delle commissioni d'asta nei termini stabiliti per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si potrà intendere decaduto dall'aggiudicazione e 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:
- (i) indire un nuovo esperimento;
  - (ii) 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. In tale seconda ipotesi, tale soggetto diviene il nuovo aggiudicatario con tutti i diritti e gli obblighi previsti nel presente avviso, e avrà **60 (sessanta) giorni** dalla comunicazione per procedere al versamento del saldo prezzo.

## 5. PUBBLICITÀ

- 5.1 Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura competitiva e le modalità di partecipazione alla stessa, nonché per fissare un sopralluogo sul posto, si invitano gli interessati a contattare la società Aste Business S.r.l., ai seguenti recapiti +39 342 0591175, /info@astebusiness.it.
- 5.2 Il presente annuncio non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 D.Lgs. 58/98.
- 5.3 Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003.
- 5.4 Al fine di rendere pubblica la procedura competitiva e rendere massima la partecipazione, il presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti autorizzati ex art. 490 comma 2 c.p.c. La società Aste Business provvederà inoltre ad effettuare attività di marketing attraverso strumenti e portali digitali.
- 5.5 **La società Aste Business è l'unica autorizzata alla pubblicizzazione e alla vendita dei beni oggetto del presente avviso. I sopralluoghi cognitivi, così come l'assistenza per partecipare all'asta, sono resi da Aste Business agli interessati a livello completamente**

**gratuito.**

*Allegati:*

1. *Perizia di stima del Geom. Luca Marozzi;*

Ancona, 23/09/2026

IL Curatore  
Avv. Giovanni Trapanese