

**TRIBUNALE DI ANCONA**

**FALLIMENTO: RG N. 20 / 2008**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Giuliana Filippello**

**Curatore: Dott. Massimo Boria**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA  
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 l.f. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura in epigrafe della vendita dei beni immobili di seguito indicati.

- il Tribunale di Ancona con sentenza in data 07.04.2008 ha dichiarato il fallimento della società VIOLINI IMMOBILIARE S.r.l. in liquidazione con sede legale in Fabriano (AN) codice fiscale 01339320424;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa

**AVVISA**

che il giorno **24/07/2025 alle ore 10:00** procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni generali di partecipazione pubblicate sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**COMUNE DI PERGOLA (PU)**

**Lotto 3 IMMOBILE CIELO-TERRA SITO NEL CENTRO STORICO DI PERGOLA (PU)**

L'immobile sito in Via Graziari n. 6-14 è censito al Catasto dei Fabbricati Comune di Pergola con i seguenti identificativi:

- Foglio 113 nr. 76 sub. 1 categoria C/2 classe 5 mq. 17 rendita €43,90;
- Foglio 113 nr. 76 sub. 2 categoria A/4 classe 2 vani 6 rendita €154,94.

Si sviluppa su 3 piani fuori terra dove piano terra magazzino-cantina s.l.c. 53,00, piani primo e secondo destinati ad abitazione complessiva s.l.c. 106,00 mq.

Irregolarità catastali dal raffronto tra planimetrie e stato dei luoghi:

- esternamente difformità dimensione della porta di accesso alla cantina lungo Via San Marco;
- assente nella planimetria catastale della u.i. 76/2 la scala che dal piano terra conduce al piano primo.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima allegate.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta attualmente libero.

**Prezzo base: € 7.500,00**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 500,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

Lo sgombero dell'immobile da arredi ed altro materiale eventualmente esistente all'interno è a cura e spese dell'aggiudicatario.

**COMUNE DI FRONTONE (PU)**

**Lotto 8 EDIFICIO A DESTINAZIONE ABITATIVA FRAZIONE FOCE**

Edificio di nuova edificazione elevato su due piani fuori terra ed un piano interrato; ospita complessivamente n. 6 abitazioni di cui tre al piano terra (s.l.c. 175 mq oltre a 36 mq di portici esclusivi) e tre al primo piano (s.l.c. 170 mq oltre a 36 mq di terrazzi), oltre n. 6 garage al piano sottostrada.

L'edificio è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Frontone con il seguente identificativo:

**UNITA' IMMOBILIARI COMPLETATE**

- Foglio 16 nr. 914 sub. 1 categoria A/2 classe 2 vani 3,5 rendita € 168,11;
- Foglio 16 nr. 914 sub. 7 categoria C/6 classe U mq. 26 rendita € 34,91.

UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE

- Foglio 16 nr. 914 sub. 2 in corso di costruzione;
- Foglio 16 nr. 914 sub. 3 in corso di costruzione;
- Foglio 16 nr. 914 sub. 4 in corso di costruzione;
- Foglio 16 nr. 914 sub. 5 in corso di costruzione;
- Foglio 16 nr. 914 sub. 6 in corso di costruzione;
- Foglio 16 nr. 914 sub. 8 in corso di costruzione;
- Foglio 16 nr. 914 sub. 9 in corso di costruzione;
- Foglio 16 nr. 914 sub. 10 in corso di costruzione;
- Foglio 16 nr. 914 sub. 11 in corso di costruzione;
- Foglio 16 nr. 914 sub. 12 in corso di costruzione.

Immobili in corso di costruzione e quindi privi di planimetria salvo 914/1 e 914/7.

I permessi di costruire sono allo stato tutti scaduti.

Difformità urbanistiche:

- maggiore superficie del piano sottostrada, terra e primo dovuta all'incremento pari a 1,00 ml a valle e 0,45 ml a monte della lunghezza del fabbricato, sanabile (vedi perizia Ing. Lorenzetti e aggiornamento 30/11/2017 stima Geom. Zuccaro).

Per ulteriori aggiornamenti tecnici si rimanda alla perizia del Geom. Zuccaro del 30/11/2017.

Si fa presente che in sede di penultimo tentativo di vendita il presente lotto era pubblicizzato unitamente al lotto 9 (terreno), poi scorporato in quanto ceduto al Comune di Frontone, con contestuale trasferimento della capacità edificatoria di tale terreno al presente lotto nella misura necessaria a consentire la sanatoria di cui sopra. In base alle verifiche effettuate dal Comune di Frontone la cessione allo stesso del terreno confinante non ha precluso inoltre il normale accesso ai garage del presente lotto.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima allegate.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta attualmente libero.

**Prezzo base:** € 10.000,00

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Lo sgombero dell'immobile da arredi ed altro materiale eventualmente esistente all'interno è a cura e spese dell'aggiudicatario

COMUNE DI FRONTONE (PU)

**Lotto 12** QUATTRO ABITAZIONI AL PIANO SECONDO DI UN EDIFICIO SITO IN FRAZIONE FOCE:

**Immobile 12a**

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati Comune di Frontone con il seguente identificativo:

-Foglio 16 nr. 804 sub. 7 categoria A/3 classe 2 vani 4 rendita € 183,86 .

Difformità catastale:

— rilevate discordanze rispetto alla stato dei luoghi nella suddivisione dei vani.

Non risulta richiesto Certificato di Agibilità.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima allegate.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta attualmente libero.

**Immobile 12b**

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati Comune di Frontone con il seguente identificativo:

-Foglio 16 nr. 804 sub. 8 categoria A/3 classe 2 vani 2,5 rendita € 114,91.

Difformità catastale:

— rilevate discordanze rispetto alla stato dei luoghi nella suddivisione dei vani;

Non risulta richiesto Certificato di Agibilità.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima allegate.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta attualmente libero.

**Immobile 12c**

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati Comune di Frontone con il seguente identificativo:

-Foglio 16 nr. 804 sub. 9 categoria A/3 classe 2 vani 2,5 rendita € 114,91 .

Difformità catastale:

— rilevate discordanze rispetto alla stato dei luoghi nella suddivisione dei vani.

Non risulta richiesto Certificato di Agibilità.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima allegate.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta attualmente libero.

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati Comune di Frontone con il seguente identificativo:

- Foglio 16 nr. 804 sub. 10 categoria A/3 classe 2 vani 5 rendita € 229,82 .

Difformità catastale:

— rilevate discordanze rispetto allo stato dei luoghi nella suddivisione dei vani.

Non risulta richiesto Certificato di Agibilità.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima allegate.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta attualmente libero.

**Prezzo base:** € 25.000,00.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

Lo sgombero dell'immobile da arredi ed altro materiale eventualmente esistente all'interno è a cura e spese dell'aggiudicatario.

**COMUNE DI GENGA (AN)**

**Lotto 27: N. 3 ABITAZIONI IN FRAZIONE CATOZZI ALL'INTERNO DI MEDESIMO FABBRICATO**

**Immobile 27a**

Abitazione di circa mq. 50 su un unico piano e relativa cantina di mq. 13 circa piano sottostrada

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati Comune di Genga, con i seguenti identificativi:

- Foglio 14 nr. 77 sub 2 Piano S1-T categoria A/3 classe 2 vani 3 rendita € 92,96.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima allegate.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta attualmente libero.

**Immobile 27b**

Abitazione su due livelli di circa mq. 60 censita al Catasto dei Fabbricati Comune di Genga, con i seguenti identificativi:

- Foglio 14 nr. 78 sub 2 Piano1-2 categoria A/3 classe 3 vani 3,5 rendita € 126,53.

Difformità urbanistiche:

Sul presente immobile era stata aperta una pratica di sanatoria per le difformità urbanistiche riscontrante in

loco rispetto alla concessione edilizia, non conclusa per mancato pagamento degli oneri al Comune.

Non è presente denuncia di fine lavori.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima allegate.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta attualmente libero.

### **Immobile 27c**

Abitazione su due livelli di circa mq. 60 censita al Catasto dei Fabbricati Comune di Genga, con i seguenti identificativi:

- Foglio 14 nr. 77 sub 1 e 78 sub 1 Piano S1-T categoria A/3 classe 3 vani 3,5 rendita € 126,53.

#### Difformità urbanistiche:

Sul presente immobile era stata aperta una pratica di sanatoria per le difformità urbanistiche riscontrante in loco rispetto alla concessione edilizia, non conclusa per mancato pagamento degli oneri al Comune.

Non è presente denuncia di fine lavori.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima allegate.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta attualmente libero.

**Prezzo base: € 18.000,00**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

Lo sgombero degli immobili da arredi ed altro materiale eventualmente esistente all'interno è a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **COMUNE DI GENGA (AN)**

**Lotto 28** IMMOBILE FRAZIONE VALTREARA- CASE MARIANI

Immobile cielo-terra allo stato grezzo, che si sviluppa su un piano primo, con destinazione a civile abitazione (s.l.c. 69,00 mq oltre terrazzo di mq 42,00) ed un piano terra, con destinazione a cantina e locali di deposito (s.l.c. 110,00 mq), oltre a corte esclusiva censita al catasto dei terreni.

Censita al Catasto dei Fabbricati Comune di Genga, con i seguenti identificativi

-Foglio 74 nr. 632 categoria A/3 classe 1 vani 4,5 rendita € 118,53;

Al Catasto Terreni Comune di Genga con il seguente identificativo:

-Foglio 74 nr. 883 qualità pascolo arborato classe 5 superficie mq. 1273 R.D. € 0,13 R.A. € 0,20.

Difformità catastale:

- non esiste corrispondenza tra planimetria e stato dei luoghi per la presenza di un ampliamento al piano terra, da aggiornare.

Non presente Certificato di Agibilità.

Rispetto alla consistenza indicata nella stima del settembre 2007 e aggiornamento del 2008 a firma del Geom. Zuccaro è stato redatto un frazionamento catastale, funzionale alla realizzazione di nuova strada, che ha modificato i dati e consistenza della originaria particella 638: la stessa è stata frazionata nei numeri 883 di mq.1273 e 884 di mq. 59, quest'ultima acquisita nel patrimonio di Anas S.p.A. e Demanio dello Stato ramo strade.

L'immobile è ora libero in quanto l'occupazione temporanea per la realizzazione del Maxilotto II Asse Viario Marche-Umbria e Quadrilatero di penetrazione interna - Strada Statale n. 76, è terminata.

Per ulteriori aggiornamenti tecnici si rimanda alla perizia del Geom. Zuccaro del 30/11/2017.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima allegate.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta attualmente libero.

**Prezzo base:** € 6.000,00.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 500,00

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

Lo sgombero dell'immobile da arredi ed altro materiale eventualmente esistente all'interno è a cura e spese dell'aggiudicatario.

**COMUNE DI FABRIANO (AN)**

**Lotto 33 TERRENI AGRICOLI IN LOCALITÀ CA' MAIANO**

Trattasi dei seguenti beni:

- a) Appezamento di terreno siti nelle immediate vicinanze del nucleo abitato in località Cà Maiano. Di forma semicircolare e giacitura sostanzialmente pianeggiante, è attualmente incolto; confina per buona parte con il fiume Giano. Il bene risulta censito al Catasto Terreni al foglio 93 particella 397 di mq. 750. Nel vigente Piano regolatore Generale è compreso all'interno della zona agricola Ea.
- b) Appezamento di terreno sito in prossimità della località Cà Maiano. Di forma pressoché rettangolare, giacitura lievemente declive, confina per un lato con il fiume Giano; attualmente è incolto. Il bene risulta

censito al Catasto Terreni al foglio 93 particelle 56, 392 e 993 di complessivi mq. 6445. Nel vigente P.R.G. ha destinazione agricola Ea.

c) Piccoli appezzamenti di terreno di natura ortiva ubicati in adiacenza di alcuni edifici della località Cà Maiano. Sono censiti al Catasto Terreni al Foglio 93 particelle 275 e 400 di complessivi mq. 160, e nel vigente Piano Regolatore Generale ricadono: la particella 275 per intero in zona Agricola Ea, la particella 400 in parte in zona Residenziale Semiestensiva B3a (peraltro soggetta al vincolo paesaggistico denominato "Galasso Fiumi") ed in parte in zona Agricola Ea.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima allegate.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta attualmente libero.

**Prezzo base:** € 1.000,00

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 300,00

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

## COMUNE DI FABRIANO (AN)

Si tratta di immobile intestato formalmente alla Metaltecnica srl a cui la società fallita aveva venduto lo stesso in data 19/4/2007. A seguito di azione revocatoria fallimentare passata in giudicato l'atto è stato dichiarato inopponibile al fallimento che quindi ha il potere di agire esecutivamente sul bene.

**Lotto unico 40-41** (stima B aggiornamento geom. Zuccaro 9/6/2022). Edificio abitativo in corso di ristrutturazione con annessi garage pertinenziali non ultimati e terreno circostante, oltre ad un contiguo appezzamento di terreno parzialmente a destinazione edificabile il tutto sito VIA SAN MARIANO n. 21 di ALBACINA

L'edificio si trova sul fronte di una delle strade interne del centro storico di Albacina.

Fabbricato edificato ante 01/09/1967 a pianta rettangolare con subalterni di categoria A/3, C/2 e corte comune di circa 110 mq, in corso di ristrutturazione per modifica prospetti e frazionamento su più unità immobiliari (opere iniziate nel gennaio 2003 e mai ultimate per cui l'intero stabile è privo di intonaci, impianti, infissi ed in generale di ogni opera di finitura), composto da due piani fuori terra in muratura (dove sono allocate le quattro abitazioni praticamente identiche con una s.l.c. circa ognuna di 48 mq, poste due per piano) più uno seminterrato (dove sono allocati i due locali magazzino, s.l.c. circa 105 mq tutto il piano) che sia affaccia sulla via principale, oltre ad un sottotetto non accessibile né utilizzabile secondo il PRG comunale.

Il lotto abitativo è censito come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano:



- abitazione foglio 159, part. 916, sub. 2, cat. A/3, classe 3, cons. 2,5 vani, piano T-1-2/3, rendita € 111,04;
- abitazione foglio 159, part. 916, sub. 3, cat. A/3, classe 3, cons. 2,5 vani, piano T-1-2/3, rendita € 111,04;
- abitazione foglio 159, part. 916, sub. 4, cat. A/3, classe 3, cons. 2,5 vani, piano T-1-2/3, rendita € 111,04;
- abitazione foglio 159, part. 916, sub. 5, cat. A/3, classe 3, cons. 2,5 vani, piano T-1-2/3, rendita € 111,04;
- magazzino foglio 159, part. 916, sub. 6, cat. C/2, classe 8, cons. 35 mq, piano T, rendita € 72,30;
- magazzino foglio 159, part. 916, sub. 7, cat. C/2, classe 8, cons. 35 mq, piano T, rendita € 72,30;
- tutti con diritto al sub. 1, b.c.n.c. (accesso, scale, corte).

Attiguo all'immobile descritto vi è un fabbricato in corso di edificazione (è presente solo lo scheletro in calcestruzzo di circa 90 mq) da destinarsi, una volta interrato completamente, a pertinenza degli appartamenti in ristrutturazione della part. 916, quale garage con n. 4 box.

Il garage è censito al Catasto dei Terreni del Comune di Fabriano come segue:

- foglio 159, part. 490, qualità seminativo arborato, classe 6, sup. ha 00.01.54, r.d. € 0,16, r.a. € 0,12.

Completa il lotto un appezzamento di terreno, con giacitura in lieve pendenza, più a monte della particella 490, in parte a destinazione edificabile. Lo stesso è censito al Catasto Terreni del Comune di Fabriano (AN) come segue:

- foglio 159, part. 824, qualità seminativo arborato, classe 6, sup. ha 00.45.96, r.d. € 4,75, r.a. € 3,56;
- foglio 159, part. 1020, qualità seminativo arborato, classe 6, sup. ha 00.00.03, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01;
- foglio 159, part. 1021, qualità seminativo arborato, classe 6, sup. ha 00.08.82, r.d. € 0,91, r.a. € 0,68.

Trattasi di terreni di sup. totale pari a 5.481 mq in parte edificabili. Tali particelle (n. 824-1020-1021), tutte confinanti tra loro, sono collocate in zona semiestensiva B3a (per mq 1.490) ed in zona agricola Ea (per mq 3.991). Area interessata da versante parzialmente instabile art. 39.2 NTA; vincolo idrogeologico art. 7 del R.D.L. n. 3967 del 1923; vincolo paesaggistico "Galassino Regionale" normato dal D.P.G.R. n. 24419 del 05/09/1988.

#### Difformità catastali

Le planimetrie catastali dell'edificio abitativo non sono conformi in quanto riportano la situazione ante lavori. I garage sono di nuova costruzione e, non essendo ancora ultimati, non risultano censiti nella mappa del catasto né terreni né fabbricati. La particella 490 è mal rappresentata nelle sue dimensioni, sicché in sede di aggiornamento della mappa catastale con l'inserimento dell'edificio occorrerà dimostrare all'AdE tale incoerenza.

#### Difformità urbanistiche

Riscontrate nelle abitazioni lievi modifiche nello scomparto interno e in alcune aperture, che potranno essere regolarizzate una volta ultimata la ristrutturazione. Per il garage si rileva la necessità di realizzare quelle opere di mitigazione esterna necessarie a permettere un agevole accesso ai box posti più a monte.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima allegate.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta attualmente libero. L'acquirente si dovrà fare carico dello smaltimento del materiale presente nel lotto.

**Prezzo base: € 32.000,00**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**Visite:** Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

#### AVVISA INOLTRE CHE

- A) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- B) la vendita è a corpo e non a misura; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- C) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- D) Il trasferimento sarà soggetto alle imposte come per legge (imposte di registro, ipotecaria e catastale ed IVA - quest'ultima eventualmente anche su opzione del venditore). Si sottolinea che relativamente a dette

imposte l'interessato ha l'onere di rendersi edotto, in ordine di debenza ed importi/aliquote da versare, preventivamente alla presentazione dell'offerta.

## 2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nelle condizioni generali di partecipazione, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica.**

### L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

#### a. Condizioni di ammissibilità formale.

##### L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; 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 da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- 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 della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- 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 notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

#### b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N. 20/2008 lotto \_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

### c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 24/07/2025 al 31/07/2025, e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Entro il giorno successivo alla scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

#### **Offerte migliorative**

Ai sensi dell'art. 107, comma 4<sup>a</sup>, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, pervenga alla Pec [f20.2008ancona@pecfallimenti.it](mailto:f20.2008ancona@pecfallimenti.it) formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

L'oggetto della pec (e della mail per conoscenza) deve contenere la dizione "OFFERTA MIGLIORATIVA Fall. 20/2008 Ancona, lotto \_\_\_".

Qualora pervengano offerte migliorative la curatela bandirà una gara, eventualmente presso Notaio, il cui prezzo base sarà pari all'offerta migliorativa più alta.

Parteciperanno alla nuova gara gli offerenti migliorativi validi ed il vincitore della gara ordinaria. Il maggior offerente si aggiudicherà l'immobile. Nel qual caso sono dovuti i diritti d'asta a carico del vincitore da calcolare sul prezzo di definitiva aggiudicazione.

Le comunicazioni ai partecipanti alla gara ed all'aggiudicatario verranno effettuate a mezzo PEC almeno 5 giorni prima della gara stessa.

#### d. Termini di pagamento del prezzo

**Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 60 giorni dall'aggiudicazione.**

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **RG N. 20/2008 lotto \_\_, saldo prezzo e compenso.**

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. C.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec [vendite@pec.astetelematiche.it](mailto:vendite@pec.astetelematiche.it) le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

#### **e. Trasferimento di proprietà.**

Il trasferimento della proprietà, previo versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nei termini perentori indicati nel presente avviso, verrà formalizzato con atto pubblico a cura del Notaio Dott. Massimo Pagliarecci con Studio in Fabriano (AN), Viale Zobicco n. 5, con spese a carico dell'aggiudicatario.

#### **PUBBLICITÀ**

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissis il nominativo del soggetto coinvolto nella procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)
- sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla relazione peritale.

#### **VARIE**

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- e-mail: [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it).

#### **La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno 09/06/2025