

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

Il curatore della Procedura in epigrafe, Dott. Gianluca Pierpaoli, con studio in Ancona, Via I maggio 25/B

**premesse che**

- il Tribunale di Ancona con sentenza del 14/07/2017 dichiarava il fallimento della società [REDACTED] nonché dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED] [REDACTED] nominava il sottoscritto curatore della procedura;
- in esecuzione del programma di liquidazione, e successive integrazioni 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, il sottoscritto Curatore

**AVVISA**

che il **giorno 06 novembre 2025 alle ore 11.30** presso la sala aste telematiche del Tribunale di Ancona, in Corso Mazzini 95, piano 2° torre A, procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive del Tribunale di Ancona" (in seguito "Regolamento") qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. 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".**

### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà frustolo di terreno, sito in Via indipendenza 19, nel comune di Senigallia (frazione Marzocca), identificato al Foglio 20 particella 948 sub. 2. Esso ripartisce lo spazio tra le corti di due capannoni esistenti (identificati al Foglio 20 mappale 961 e al Foglio 20 mappale 948 sub 1 e 3) . per una superficie di 83 mq.

Sul frustolo di terreno così identificato insiste una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio. Per meglio precisare i lotti adiacenti sono stati già aggiudicati a due diversi soggetti. In occasione della vendita del capannone identificato al Foglio 20 mappale 961, il notaio ha fatto emergere in sede di compravendita che detto era originariamente di proprietà di un unico soggetto unitamente al capannone adiacente, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 20, particella 948, subalterni 1 e 3 a favore del quale si è costituita, per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 c.c., servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio in forza del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Ancona in data 16 novembre 2022 rep. n. 1887, trascritto ad Ancona in data 8 febbraio 2023 al n. 1655 reg. part. Servitù questa che insiste, quindi, anche sulla particella oggetto del presente avviso.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Come illustrato nella perizia di stima, alla quale si rinvia per ulteriori dettagli, trattasi di un frustolo di terreno di mq 83, di utilità in uso comune ai due beni adiacenti.

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali o usi civici. Si precisa tuttavia che la particella oggetto di vendita risulta interclusa tra due proprietà, priva di autonomo accesso, e pertanto funzionale all'uso comune delle stesse. Le relative modalità di utilizzo e gli impegni reciproci tra i proprietari sono dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'Ing. Francesco Balducci in data 28/05/2019, allegata al presente avviso.

La perizia fa riferimento, in particolare, al capannone identificato al foglio 20, mappale 961, per il quale è stato predisposto uno specifico “Regolamento per l’utilizzo delle aree funzionali ai mappali 948 e 961 e per la separazione degli impianti comuni”, che costituisce parte integrante della documentazione di vendita.

Pertanto, l’aggiudicatario sarà tenuto a condividere e rispettare tale regolamento con gli attuali proprietari, ai fini del corretto utilizzo delle aree comuni.

L’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell’aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l’immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell’aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** l’immobile risulta attualmente libero

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base:** € 581,00 (Euro cinquecentoottantuno/00)

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

**Rilancio minimo di gara:** € 500,00 (Euro mille/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.**

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

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel Regolamento, oltre che alle seguenti specifiche condizioni.

Gli interessati all’acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). **Le offerte di acquisto dovranno essere formulate tramite il sistema, con le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento, entro le ore 12,00 del giorno 05/11/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

**a. Condizioni di ammissibilità formale.**

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel Regolamento: il lotto a cui l'offerta si riferisce tra quelli indicati nel precedente paragrafo 1); l'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale lotto.

Nella comunicazione il dichiarante deve specificare se agisce in proprio oppure per altra società del proprio Gruppo, ma non sono consentite manifestazioni di interesse di intermediari o presentate per terzi (diversi da appartenenti al Gruppo di imprese).

Qualora un'offerta fosse presentata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), essa deve contenere a pena di inammissibilità, dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

**b. Versamento anticipato della cauzione.**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento e recante codice IBAN IT49P0306937580100000002131 specificando nella causale del bonifico **RGF N. 71/2017, lotto unico, cauzione**. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale "RG N. 71/2017 lotto unico, 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 intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale

[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e con il codice di partecipazione.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte 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 (tanto, 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 di tutte le offerte ricevute.

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

**La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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 Curatore 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 (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 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.

Per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il Curatore, Dott. Gianluca Pierpaoli al numero 071/9068000.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite l'apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**d. Termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione.**

**Il termine per il versamento del saldo prezzo e dei diritti d'asta pari ad € 240,00 + iva a lotto, è di 30 giorni dall'aggiudicazione.** Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente della procedura, recante codice IBAN IT49P0306937580100000002131 specificando nella causale del bonifico **RG N. 71/2017 lotto unico, saldo prezzo e diritti d'asta.** Qualora il pagamento del prezzo avvenisse mediante mutuo ipotecario entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, la parte aggiudicataria dovrà rivolgere apposita richiesta al Curatore. **Il residuo prezzo ed i diritti d'asta devono essere versati nel termine fissato.** In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e dei diritti d'asta, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo e dei diritti d'asta, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dal Curatore in conto spese, salvo conguaglio.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che il Curatore 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".

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

Il giudice delegato, su istanza del fallito, 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 al quarto comma dell'articolo 107, 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 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 e nell’avviso.

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

Così come previsto nel programma di liquidazione approvato ed autorizzato ai sensi di legge, si stabilisce fin d’ora che il trasferimento della proprietà dei beni immobili oggetto del presente avviso di vendita, nonché eventuali ulteriori atti da sottoscrivere per la regolamentazione dell’uso delle aree comuni ai due edifici adiacenti, come individuato nel paragrafo 1 “situazione urbanistica e catastale”, verrà effettuata presso il notaio Dott. Renato Bucci, con oneri a carico dell’aggiudicatario.

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso, omissis il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, sarà pubblicato:

- sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.tribunale.ancona.it](http://www.tribunale.ancona.it) unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

#### **VARIE**

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Il Curatore, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il Curatore Dott. Gianluca Pierpaoli, con studio in Ancona, Via I Maggio 25/B, tel. 071/201848, e-mail [gianluca@studiopierpaoli.it](mailto:gianluca@studiopierpaoli.it).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.



Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

Ancona, 22/09/2025



Il Curatore

Dott. Gianluca Pierpaoli

