

Tribunale di Ancona

Fallimento n. 95/2014 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatore: Dott.ssa Donatella Tarsi

(e Fallimento n. 139/2016 R.F.)

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatore: Dott. Diego Cardinali)

Delegato alla Vendita Notaio Dott. Renato Bucci

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C. E 107 L.F.**

Il sottoscritto notaio dott. Renato Bucci, CF BCC RNT 73R06 A2710, professionista delegato alla vendita dal Giudice Delegato Dott.ssa Maria Letizia Mantovani in data 5 dicembre 2023 e in data 16 giugno 2025 (in esecuzione dell'integrazione del programma di liquidazione approvato in data 30 settembre 2022) nella procedura fallimentare n. 95/2014, in data 19 ottobre 2023 e in data 16 giugno 2025 (in esecuzione dell'integrazione del programma di liquidazione approvato in data 23 novembre 2022) nella procedura fallimentare n. 139/2016, a norma dell'art. 490 c.p.c. e 107 II comma L.F.

**PREMESSO CHE**

- il Tribunale di Ancona con sentenza del 9 luglio 2014 dichiarava il fallimento rubricato al n. 95/2014 R.F.
- il Tribunale di Ancona con sentenza del 9 dicembre 2016 dichiarava il fallimento rubricato al n. 139/2016 R.F.
- in esecuzione dei programmi di liquidazione e delle loro successive integrazioni è necessario porre in vendita i beni immobili di proprietà delle suddette procedure fallimentari, in ragione della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuna e congiuntamente per l'intero, e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, le procedure intendono procedere ad una vendita congiunta e delegata ai sensi del codice di procedura civile così come previsto dal II comma dell'art. 107 L.F., in modalità asincrona telematica ex D.M. 32/2015 art. 24;

**AVVISA**

che il giorno **30 ottobre 2025 alle ore 9 (nove)** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili indicati in seguito e meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative e nella documentazione in atti e pubblicate sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 e al DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove ne ricorrano i presupposti, alla disciplina di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, salva l'ipotesi di cui all'art. 508 c.p.c.

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

#### **LOTTO 33/A**

Quota del 100% della piena proprietà di lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale, della superficie complessiva di 5.750 mq, per una cubatura realizzabile di 12.100 mc, già ricompreso nel piano di iniziativa privata denominato **PL1** "Lottizzazione Helvia Recina", sito in Comune di Porto Recanati (MC), Traversa S.P. Regina.

Il predetto bene risulta censito al catasto terreni del Comune di Porto Recanati al **foglio 20, particelle:**

**480:** dalla superficie di 174 mq, r.d. euro 0,94, r.a. euro 1,17;

**481:** dalla superficie di 639 mq, r.d. euro 3,47, r.a. euro 4,29;

**482:** dalla superficie di 665 mq, r.d. euro 3,61, r.a. euro 4,46;

**483:** dalla superficie di 722 mq, r.d. euro 3,92, r.a. euro 4,85;

**484:** dalla superficie di 1.444 mq, r.d. euro 7,83, r.a. euro 9,69;

**485:** dalla superficie di 726 mq, r.d. euro 3,94, r.a. euro 4,87;

**486:** dalla superficie di 666 mq, r.d. euro 3,61, r.a. euro 4,47;

**487:** dalla superficie di 714 mq, r.d. euro 3,87, r.a. euro 4,79.

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

L'edificazione sull'area è regolata dalla convenzione urbanistica del 4 febbraio 2008 a rogito del notaio Maria Borrelli, repertorio n. 33637/13077, trascritta a Macerata il 9 settembre 2008 al n. 8968 r.p.

Il perito riferisce che successivamente è stata presentata una variante al piano di lottizzazione approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 30 settembre 2010. Tale convenzione è ad oggi scaduta.

Le opere di urbanizzazione assunte dai lottizzanti in detta convenzione sono state eseguite, in parte, direttamente dagli stessi e, successivamente, completate, in conseguenza dell'inadempimento dei lottizzanti e conseguente escussione della polizza fideiussoria rilasciata dai lottizzanti, direttamente dal Comune di Porto Recanati, che ne ha poi dichiarato la formale conclusione e corretta esecuzione, con presa in carico delle stesse.

Il Comune di Porto Recanati, con missiva prot. n. 0034810 dell'11 novembre 2020, ha

comunicato che restano da imputarsi ai lottizzanti gli importi per la realizzazione dell'elettrificazione della lottizzazione e quanto richiesto dalla società "Astea Spa" per il potenziamento dell'impianto di sollevamento della condotta fognaria e per il potenziamento della rete idrica (il tutto, per importi quantificati a detta data in complessivi euro 46.953,58, oltre IVA, ove dovuta).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</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:** libero.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla documentazione tecnica allegata.

**Prezzo base: € 264.375,00**

**Offerta minima consentita: € 264.375,00**

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

**Rilancio minimo di gara (2%): € 5.287,00**

**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.**

**Regime fiscale della vendita:** la vendita avverrà secondo il regime dell'imponibilità IVA.

#### **LOTTO 34/A**

Quota del 100% della piena proprietà di lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale, della superficie complessiva di 4.263 mq, per una cubatura realizzabile di 10.400 mc, già ricompreso nel piano di iniziativa privata denominato **PL1** "Lottizzazione Helvia Recina", sito in Comune di Porto Recanati (MC), Traversa S.P. Regina.

Il predetto bene risulta censito al catasto terreni del Comune di Porto Recanati al **foglio 20, particelle:**

**490:** dalla superficie di 678 mq, r.d. euro 3,68, r.a. euro 4,55;

**491:** dalla superficie di 362 mq, r.d. euro 1,96, r.a. euro 2,43;

**492:** dalla superficie di 21 mq, r.d. euro 0,11, r.a. euro 0,14;

**493:** dalla superficie di 866 mq, r.d. euro 4,70, r.a. euro 5,81;

**494:** dalla superficie di 649 mq, r.d. euro 3,52, r.a. euro 4,36;

**495:** dalla superficie di 1.673 mq, r.d. euro 9,07,02, r.a. euro 11,23;

**496:** dalla superficie di 14 mq, r.d. euro 0,08, r.a. euro 0,09.

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

L'edificazione sull'area è regolata dalla convenzione urbanistica del 4 febbraio 2008 a rogito del notaio Maria Borrelli, repertorio n. 33637/13077, trascritta a Macerata il 9 settembre 2008 al n. 8968 r.p.

Il perito riferisce che successivamente è stata presentata una variante al piano di lottizzazione approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 30 settembre 2010. Tale convenzione è ad oggi scaduta.

Le opere di urbanizzazione assunte dai lottizzanti in detta convenzione sono state eseguite, in parte, direttamente dagli stessi e, successivamente, completate, in conseguenza dell'inadempimento dei lottizzanti e conseguente escussione della polizza fideiussoria rilasciata dai lottizzanti, direttamente dal Comune di Porto Recanati, che ne ha poi dichiarato la formale conclusione e corretta esecuzione, con presa in carico delle stesse.

Il Comune di Porto Recanati, con missiva prot. n. 0034810 dell'11 novembre 2020, ha comunicato che restano da imputarsi ai lottizzanti gli importi per la realizzazione dell'elettrificazione della lottizzazione e quanto richiesto dalla società "Astea Spa" per il potenziamento dell'impianto di sollevamento della condotta fognaria e per il potenziamento della rete idrica (il tutto, per importi quantificati a detta data in complessivi euro 46.953,58, oltre IVA, ove dovuta).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</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:** libero.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla documentazione tecnica allegata.

**Prezzo base: € 225.000,00**

**Offerta minima consentita: € 225.000,00**

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

**Rilancio minimo di gara (2%): € 4.500,00**

**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.**

**Regime fiscale della vendita:** la vendita avverrà secondo il regime dell'imponibilità IVA.

### **LOTTO 35/A**

Quota del 100% della piena proprietà di lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale, della superficie complessiva di 2.930 mq per una cubatura realizzabile di 5.220 mc, già ricompreso nel piano di iniziativa privata **PL1 "Lottizzazione Helvia Recina"**, con fabbricato in costruzione, sito in Comune di Porto Recanati (MC), Traversa S.P. Regina.

Il fabbricato è allo stato semifinito (finito all'80%; mancano pavimenti, rivestimenti, radiatori, infissi interni ed esterni e sanitari; è presente l'impianto di ascensore) ed è costituito da due corpi principali, destinati ad appartamenti di media superficie, ed un corpo secondario, allo stato grezzo, che funge da collegamento tra i due corpi principali.

Il predetto bene risulta rappresentato al catasto terreni del Comune di Porto Recanati al foglio **20, particelle:**

**488:** dalla superficie di 2.082 mq, r.d. euro 11,29, r.a. euro 13,98;

**489:** dalla superficie di 848 mq, r.d. euro 4,60, r.a. euro 5,69.

**Situazione urbanistica e catastale:**

L'edificazione sull'area è regolata dalla convenzione urbanistica del 4 febbraio 2008 a rogito del notaio Maria Borrelli, repertorio n. 33637/13077, trascritta a Macerata il 9 settembre 2008 al n. 8968 r.p.

Il perito riferisce che successivamente è stata presentata una variante al piano di lottizzazione approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 30 settembre 2010. Tale convenzione è ad oggi scaduta.

Le opere di urbanizzazione assunte dai lottizzanti in detta convenzione sono state eseguite, in parte, direttamente dagli stessi e, successivamente, completate, in conseguenza dell'inadempimento dei lottizzanti e conseguente escussione della polizza fideiussoria rilasciata dai lottizzanti, direttamente dal Comune di Porto Recanati, che ne ha poi dichiarato la formale conclusione e corretta esecuzione, con presa in carico delle stesse.

Il Comune di Porto Recanati, con missiva prot. n. 0034810 dell'11 novembre 2020, ha comunicato che restano da imputarsi ai lottizzanti gli importi per la realizzazione dell'elettrificazione della lottizzazione e quanto richiesto dalla società "Astea Spa" per il potenziamento dell'impianto di sollevamento della condotta fognaria e per il potenziamento della rete idrica (il tutto, per importi quantificati a detta data in complessivi euro 46.953,58, oltre IVA, ove dovuta).

Il fabbricato è stato edificato in forza del permesso di costruire n. 204 del 21 ottobre 2008, ad oggi scaduto e da rinnovare.

Il perito precisa che in sede di rinnovo del permesso di costruire, il Comune potrebbe richiedere l'integrazione degli oneri di urbanizzazione in base alle tariffe sopravvenute rispetto all'epoca di rilascio del titolo abilitativo o richiedere il pagamento di parte del costo di costruzione.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</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:** libero.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla documentazione tecnica allegata

**Prezzo base: € 469.688,00**

**Offerta minima consentita: € 469.688,00**

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

**Rilancio minimo di gara (2%): € 9.394,00**

**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.**

**Regime fiscale della vendita:** la vendita avverrà secondo il regime dell'imponibilità IVA.

#### **LOTTO 36/A**

Quota del 100% della piena proprietà di lotto di terreno edificabile a destinazione commerciale, della superficie complessiva di 981 mq, per una cubatura realizzabile di 1.920 mc, già ricompreso nel piano di iniziativa privata denominato **PL1** "Lottizzazione Helvia

Recina", sito in Comune di Porto Recanati (MC), Traversa S.P. Regina.

Il predetto bene risulta rappresentato al catasto terreni del Comune di Porto Recanati al **foglio 20, particelle:**

**411:** dalla superficie di 188 mq, r.d. euro 1,02, r.a. euro 1,26;

**412:** dalla superficie di 26 mq, r.d. euro 0,14, r.a. euro 0,17;

**479:** dalla superficie di 767 mq, r.d. euro 4,16, r.a. euro 5,15.

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

L'edificazione sull'area è regolata dalla convenzione urbanistica del 4 febbraio 2008 a rogito del notaio Maria Borrelli, repertorio n. 33637/13077, trascritta a Macerata il 9 settembre 2008 al n. 8968 r.p.

Il perito riferisce che successivamente è stata presentata una variante al piano di lottizzazione approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 30 settembre 2010. Tale convenzione è ad oggi scaduta.

Le opere di urbanizzazione assunte dai lottizzanti in detta convenzione sono state eseguite, in parte, direttamente dagli stessi e, successivamente, completate, in conseguenza dell'inadempimento dei lottizzanti e conseguente escussione della polizza fideiussoria rilasciata dai lottizzanti, direttamente dal Comune di Porto Recanati, che ne ha poi dichiarato la formale conclusione e corretta esecuzione, con presa in carico delle stesse.

Il Comune di Porto Recanati, con missiva prot. n. 0034810 dell'11 novembre 2020, ha comunicato che restano da imputarsi ai lottizzanti gli importi per la realizzazione dell'elettrificazione della lottizzazione e quanto richiesto dalla società "Astea Spa" per il potenziamento dell'impianto di sollevamento della condotta fognaria e per il potenziamento della rete idrica (il tutto, per importi quantificati a detta data in complessivi euro 46.953,58, oltre IVA, ove dovuta).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</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:** libero.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla documentazione tecnica allegata

**Prezzo base: € 36.563,00**

**Offerta minima consentita: € 36.563,00**

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

**Rilancio minimo di gara 2%: € 731,00**

**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.**

**Regime fiscale della vendita:** la vendita avverrà secondo il regime dell'imponibilità IVA.

**LOTTO 37**

Quota del 100% della piena proprietà di un'area pianeggiante edificabile ricompresa nel Piano di Edilizia Economica e Popolare PEEP 4 Lottizzazione Helvia Recina, sita in Comune di Porto Recanati, traversa S.P. Regina, a destinazione commerciale/servizi adibita ad edificazione e parcheggi, della superficie complessiva di 4.384 mq, per una cubatura realizzabile di 9.664 mc.

Il predetto bene risulta censito al catasto terreni del Comune di Porto Recanati al **foglio 20, particelle:**

**497:** dalla superficie di 14 mq, r.d. euro 0,08, r.a. euro 0,09;

**498:** dalla superficie di 4.370 mq, r.d. euro 23,70, r.a. euro 29,34.

**Situazione urbanistica e catastale**

L'edificazione sull'area è regolata dalla convenzione urbanistica del 22 dicembre 2010 a rogito del notaio Sabino Patruno, repertorio n. 44121/19547, trascritta a Macerata il 19 gennaio 20021 al n. 500 r.p., nell'ambito del piano di lottizzazione PEEP4 approvato a seguito di delibera del C.C. di Porto Recanati n. 59 del 24 luglio 2009.

Detta convenzione, avente durata di 5 (cinque) anni, è decaduta il 24 luglio 2014.

Allo stato attuale sarà necessario procedere all'autorizzazione di un nuovo piano di lottizzazione.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</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:** libero.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla documentazione tecnica allegata.

**Prezzo base: € 172.500,00**

**Offerta minima consentita: € 172.500,00**

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

**Rilancio minimo di gara 2%: € 3.450,00**

**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.**

**Regime fiscale della vendita:** la vendita avverrà secondo il regime dell'imponibilità IVA.

**LOTTO 38**

Quota del 100% della piena proprietà di un'area pianeggiante edificabile ricompresa nel Piano di Edilizia Economica e Popolare PEEP 4 Lottizzazione Helvia Recina, sita in Comune di Porto Recanati, traversa S.P. Regina, a destinazione residenziale, della superficie complessiva di 3.830 mq, per una cubatura realizzabile di 8.000 mc. La lottizzazione includeva anche un'ampia zona a verde pubblico e parcheggi che racchiudeva un'area dove

edificare una scuola materna. Il tutto risulta censito al catasto terreni del Comune di Porto Recanati al **foglio 20, particelle:**

**499 (residenziale):** dalla superficie di 3.830 mq, r.d. euro 20,77, r.a. euro 25,71 (cubatura realizzabile di 8.000 mc.);

**500 (scuola materna):** dalla superficie di 2.770 mq, r.d. euro 15,02, r.a. euro 18,60 (cubatura realizzabile non stabilita);

**501 (parcheggi e verde pubblico):** dalla superficie di 18.470 mq, r.d. euro 100,16, r.a. euro 124,01;

**298 (parcheggi e verde pubblico):** dalla superficie di 10 mq, r.d. euro 0,06, r.a. euro 0,06.

### **Situazione urbanistica e catastale**

L'edificazione sull'area è regolata dalla convenzione urbanistica del 22 dicembre 2010 a rogito del notaio Sabino Patruno, repertorio n. 44121/19547, trascritta a Macerata il 19 gennaio 20021 al n. 500 r.p., nell'ambito del piano di lottizzazione PEEP4 approvato a seguito di delibera del C.C. di Porto Recanati n. 59 del 24 luglio 2009.

Detta convenzione, avente durata di 5 (cinque) anni, è decaduta il 24 luglio 2014.

Allo stato attuale sarà necessario procedere all'autorizzazione di un nuovo piano di lottizzazione.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</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:** libero.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla documentazione tecnica allegata

**Prezzo base: € 225.000,00**

**Offerta minima consentita: € 225.000,00**

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

**Rilancio minimo di gara 2%: € 4.500,00**

**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.**

**Regime fiscale della vendita:** la vendita avverrà secondo il regime dell'imponibilità IVA.

---

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

Gli interessati all'acquisto - esclusi soggetti falliti e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma

dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 29 ottobre 2025 (giorno antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

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

- i dati identificativi dell'offerente: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e 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 indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pendono le procedure;
- l'anno e il numero di ruolo generale delle due procedure;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al "prezzo base" sopra indicato);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- il recapito telefonico 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 della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- 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 società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dal terzo comma dell'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato) ovvero dell'intenzione di avvalersi della procedura di cui al citato art. 508 c.p.c. (anche questo meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, con le seguenti modalità:

--- per la quota di 1/2 (un mezzo) della cauzione, pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Fallimento 139/2016" al seguente IBAN: **IT57J0808602602000000084735**;

--- per la quota di 1/2 (un mezzo) della cauzione, pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Fallimento 95/2014" al seguente IBAN: **IT69M06230213000000030697445**;

tali importi saranno trattenuti in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Tali bonifici dovranno essere effettuati 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 alle procedure, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

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 saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato 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 ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. 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 (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 la durata di 7 (sette) giorni, dal giorno 30 ottobre 2025 al giorno 5 novembre 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.

**Il giorno della scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria, stilando apposito verbale.**

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.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifici bancari il residuo prezzo (come determinato dal G.D. nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2° comma, c.p.c., e detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); esso dovrà essere versato mediante due bonifici bancari e precisamente:

- quota di 1/2 (un mezzo) del residuo prezzo, oltre IVA; come per legge, calcolata anche sulla quota di 1/2 (un mezzo) della cauzione versata, tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Fallimento 139/2016" al seguente IBAN:

IT57J0808602602000000084735;

- quota di 1/2 (un mezzo) del residuo prezzo, oltre IVA; come per legge, calcolata anche sulla quota di 1/2 (un mezzo) della cauzione versata, tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Fallimento 95/2014" al seguente IBAN: **IT69M0623021300000030697445**.

Nello stesso termine di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifici sul conto corrente del delegato alla vendita che verrà indicato dal delegato stesso, quanto segue:

a) l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015, come indicatagli dallo stesso professionista (il tutto, per metà sul primo conto corrente e per metà sul secondo conto corrente);

b) l'ammontare delle imposte ipotecarie e di bollo, dei diritti e spese di trascrizione ed i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli (in parte sul primo conto corrente e per metà sul secondo conto corrente, nelle quote che gli verranno indicate dallo stesso professionista).

L'aggiudicatario è tenuto inoltre a corrispondere i diritti d'asta dovuti ad "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." per l'utilizzo della piattaforma, pari ad euro 240,00, oltre IVA, per ogni lotto aggiudicato.

Il mancato versamento di quanto sopra entro il suddetto termine comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 587 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 508 c.p.c., l'aggiudicatario potrà richiedere di pagare parte del prezzo di aggiudicazione mediante assunzione del debito nei confronti del creditore garantito da ipoteca di primo grado. La parte del prezzo da versare alla procedura sarà determinata dal Giudice Delegato, ai sensi del secondo comma dell'art. 585 c.p.c. tenuto conto delle spese da porsi in prededuzione.

\*\*\*\*\*

Ai sensi dell'art. 107, comma 4<sup>a</sup>, L.F., **i curatori possono sospendere** la vendita ove, entro quindici giorni dall'udienza che ha disposto l'aggiudicazione provvisoria, pervenga all'indirizzo PEC [f95.2014ancona@pecfallimenti.it](mailto:f95.2014ancona@pecfallimenti.it), formale **offerta** irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), **migliorativa** per un importo almeno superiore del dieci per cento rispetto al prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a **nuova gara** innanzi al notaio delegato Renato Bucci, alla presenza dei curatori fallimentari, 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. All'esito della nuova gara, l'aggiudicazione si intende definitiva. Tutte le spese di tale ulteriore gara sono a carico dell'aggiudicatario.

Decorsi quindici giorni dall'udienza che dispone l'aggiudicazione provvisoria senza che siano pervenute offerte migliorative, l'aggiudicazione diviene **definitiva**.

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

\*\*\*\*\*

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cui all' art.2, comma settimo, del D.M. 227/2015 oltre ai compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono richiedere maggiori informazioni e visionare il compendio, previo appuntamento, contattando i curatori fallimentari ai seguenti recapiti e nei seguenti orari:

- dott.ssa Donatella Tarsi, il mattino (dalle 8:30 alle 12:30) dal lunedì al venerdì, al numero di telefono 071-7920832 o inviando una pec a "f95.2014ancona@pecfallimenti.it");
- dott. Diego Cardinali, il mattino (dalle 8:30 alle 12:30) dal lunedì al venerdì, al numero di telefono 071-2806869 o inviando un email a "cardinali@sdcaconsulting.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

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 delle relazioni peritali e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito web del Tribunale;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it);
- pubblicazioni contemporanee sui social network (facebook, twitter, google +).



Ancona, 16 settembre 2025



Per il Giudice Delegato  
notaio Renato Bucci

