

Tribunale di Ancona
Liquidazione Giudiziale n. 21/2024 RG

Giudice Delegato: Dott.ssa Mantovani Maria Letizia
Curatori: Dott.ssa Cristina Annibaldi
Dott.ssa Filomena Mangiacotti
Avv. Luigi Orlandi

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. 216 C.C.I.I. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili di seguito indicati e

premessi che

- il Tribunale di Ancona con sentenza del 11/4/2024 pubblicata il 29/4/2024 ha dichiarato la liquidazione giudiziale n. 21/2024 r.g.;
- 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, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

AVVISA

che il giorno 10/12/2025 alle ore 12.00 procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni generali di partecipazione pubblicate sul sito 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".

LOTTO 6

Nel Comune di Loreto (AN)

Per la piena ed intera proprietà

Porzione di area edificabile residenziale denominata PL22BIS, a destinazione residenziale e facente di un più ampio contesto in corso di lottizzazione che comprende anche altre funzioni tra cui: commerciale, artigianale e ricettiva. L'area, di una superficie convenzionale di circa 65.352 mq, è ubicata in località Grotte, a ridosso di via Paolo Borsellino e via Giovanni Falcone. L'area è in una posizione periferica rispetto al centro abitato di Loreto ma comunque facilmente raggiungibile vista la prossimità sia della S.S. 16 Adriatica che del casello autostradale. Su detta area sono già state realizzate gran parte delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione stipulata tra il Comune di Loreto e la proprietà (circa il 75%).

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona- Catasto dei Terreni del Comune di Loreto:

- Foglio 15 , particella 407, qualità seminativo, classe 2 , superficie 5.889 mq., reddito dominicale € 31,93, reddito agrario € 34,98.
- Foglio 15 , particella 408, qualità seminativo, classe 2 , superficie 266 mq., reddito dominicale € 1,44, reddito agrario € 1,58.
- Foglio 15 , particella 409, qualità seminativo, classe 2 , superficie 13.804 mq., reddito dominicale € 74,86, reddito agrario € 81,99.
- Foglio 15 , particella 410, qualità seminativo, classe 2 , superficie 154 mq., reddito dominicale € 0,84, reddito agrario € 0,91.
- Foglio 15 , particella 411, qualità seminativo, classe 2 , superficie 1.161 mq., reddito dominicale € 6,30, reddito agrario € 6,90.
- Foglio 15 , particella 412, qualità seminativo, classe 2 , superficie 261 mq., reddito dominicale € 1,42, reddito agrario € 1,55.
- Foglio 15 , particella 413, qualità seminativo, classe 2 , superficie 5.158 mq., reddito dominicale € 27,97, reddito agrario € 30,63.
- Foglio 15 , particella 414, qualità seminativo, classe 2 , superficie 4.000 mq., reddito dominicale € 21,69, reddito agrario € 23,76.
- Foglio 15 , particella 415, qualità seminativo, classe 2 , superficie 121 mq., reddito dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,72.
- Foglio 15 , particella 416, qualità seminativo, classe 2 , superficie 3.881 mq., reddito dominicale € 21,05, reddito agrario € 23,05.
- Foglio 15 , particella 417, qualità seminativo, classe 2 , superficie 520 mq., reddito dominicale € 2,82, reddito agrario € 3,09
- Foglio 15 , particella 418, qualità seminativo, classe 2 , superficie 4.266 mq., reddito dominicale € 23,13, reddito agrario € 25,34.
- Foglio 15 , particella 419, qualità seminativo, classe 2 , superficie 107 mq., reddito

dominicale € 0,58, reddito agrario € 0,64.

- Foglio 15 , particella 420, qualità seminativo, classe 2 , superficie 162 mq., reddito dominicale € 0,88, reddito agrario € 0,96.
- Foglio 15 , particella 421, qualità seminativo, classe 2 , superficie 1.004 mq., reddito dominicale € 5,44, reddito agrario € 5,96.
- Foglio 15 , particella 423, qualità seminativo, classe 2 , superficie mq., 2.324 reddito dominicale € 12,60 , reddito agrario € 13,80.
- Foglio 15 , particella 428, qualità seminativo, classe 2 , superficie mq., 289 reddito dominicale € 1,57, reddito agrario € 1,72
- Foglio 15 , particella 429, qualità seminativo, classe 2 , superficie mq. 1.094, reddito dominicale € 5,93, reddito agrario € 6,50
- Foglio 15 , particella 435, qualità seminativo, classe 2 , superficie 600 mq., reddito dominicale € 3,25, reddito agrario € 3,56
- Foglio 15 , particella 436, qualità seminativo, classe 2 , superficie mq. 242, reddito dominicale € 1,31, reddito agrario € 1,44
- Foglio 15 , particella 437, qualità seminativo, classe 2 , superficie 3.662 mq., reddito dominicale € 19,86 , reddito agrario € 21,75
- Foglio 15 , particella 490, qualità seminativo, classe 2 , superficie 4.476 mq., reddito dominicale € 24,27, reddito agrario € 26,58
- Foglio 15 , particella 511, qualità seminativo , classe 2 , superficie 6.290 mq., reddito dominicale € 34,11 , reddito agrario € 37,36
- Foglio 15 , particella 512, qualità seminativo , classe 2 , superficie 4.270 mq., reddito dominicale € 23,16 , reddito agrario € 25,36
- Foglio 15 , particella 513, qualità seminativo , classe 2 , superficie 992 mq., reddito dominicale € 5,38, reddito agrario € 5,89
- Foglio 15 , particella 514, qualità seminativo , classe 2 , superficie 251 mq., reddito dominicale € 1,36 , reddito agrario € 1,49
- Foglio 15 , particella 515, qualità seminativo , classe 2 , superficie 98 mq., reddito dominicale € 0,53 , reddito agrario € 0,58
- Foglio 15 , particella 516, qualità seminativo , classe 2 , superficie 11 mq., reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,07

Confini: L'immobile confina con strade comunali su un lato e stessa proprietà su altri lati, salvo altri.

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'area edificabile oggetto di stima è destinata allo sviluppo residenziale avente quindi tale destinazione ed è denominata PL22BIS nel vigente PRG del Comune di Loreto.

Dal punto di vista urbanistico l'area ricade all'interno di una zona di espansione C, che secondo quanto riportato in convenzione permette lo sviluppo complessivo di una cubatura pari a 40.000 mc, di cui 8.290 mc sono già stati edificati, 2.100 mc sono stati ceduti, ne restano 29.610 mc da cui 9.870 mq sviluppabili

Si segnala, tuttavia, che la convenzione stipulata con il Comune di Loreto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risulta scaduta, così come anche le polizze fidejussorie presentate al Comune a garanzia delle opere suddette.

Come da perizia allegata, dalle informazioni raccolte è stato dedotto che per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria, queste ammontano ad €. 243.022,89 mentre le opere di urbanizzazione secondaria ammontano ad €. 315.030,08.

L'entità delle opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune di Loreto ed integralmente a carico del soggetto attuatore, è superiore all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria stabilita dalle tabelle parametriche del Comune di Loreto, pertanto, alla stipula della convenzione, le aree delle opere secondarie (strade, rotatoria, sottopasso, parco di quartiere....) verranno scomutate dal contributo di costruzione secondo la pratica giuridica vigente.

Inoltre in base alla comunicazione ricevuta in data 26/03/2025 da parte di xxx spa ed esaminata la documentazione urbanistica inerente il piano di lottizzazione "PL26R1" è emerso che con nota prot. xxx n. 1022 del 05/04/2011, soggetto gestore del servizio pubblico di distribuzione gas metano del Comune di Loreto, la stessa esprimeva parere favorevole con prescrizioni. In sostanza, a carico della società in liquidazione giudiziale. vi era la realizzazione della condotta gas metano mancante per la chiusura in anello della rete nel Comune di Loreto tra le località Pizzardeto e Le Grotte. Detta opera è stata quantificata in €. 54.000,00 e la stessa società xxx si è resa disponibile ad eseguire i suddetti lavori in proprio o mediante ditta esecutrice selezionata, previo pagamento di detto importo.

Tutte le suddette spese ed oneri saranno pertanto a carico dell'aggiudicatario, che dovrà procedere anche con la successiva cessione delle aree al Comune di Loreto relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Gli importi sopra indicati potrebbero subire variazioni sulla base di eventuali aggiornamenti che il Comune potrebbe applicare, essendo scaduta la convenzione con quest'ultimo.

Qualsiasi ulteriore informazione in relazione allo stato urbanistico del terreno, in relazione alle opere di urbanizzazione, alla successiva cessione dell'area parcheggio ed in generale per ogni ulteriore informazione non contenuta nel presente bando e nella perizia, potrà essere acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Loreto.

Si precisa che prima di un eventuale passaggio di proprietà andrà richiesto al Comune di Loreto il relativo certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto riguarda la corrispondenza catastale questa sussiste.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

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

Prezzo base: € 3.790.416,00

Offerta minima: € 2.842.812,00, pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta ad iva secondo gli usi di legge

LOTTO 7

Nel Comune di Loreto (AN)

Per la piena ed intera proprietà

- **Porzione di area edificabile** di mq. 62.267,00 circa , a destinazione commerciale-ricettiva, denominata PL26R1 il quale anch'esso fa parte di un più grande contesto in corso di lottizzazione che comprende anche la funzione residenziale. Sull'area, ubicata in Località Le Grotte, sono già state seguite gran parte delle opere di urbanizzazione previste (circa il 90%). Dal punto di vista urbanistico il PRG classifica l'area come zone per attrezzature pubbliche d'uso e/o interesse pubblico - R,. Si rimanda comunque all'art. 34, 35 e 35bis delle NTA che in copia si allegano. Secondo quanto riportato in convenzione permette lo sviluppo complessivo di una cubatura pari a 35.000 mc., di cui 1.800 sono già stati edificati. Si precisa che con precedente perizia di stima è stata stralciata una porzione pari a circa 8.754,00 mq. da destinare esclusivamente ad un edificio commerciale e che quindi la superficie totale di mq. 62.267 circa è il residuo, detratta detta porzione; segue che l'edificio commerciale previsto nella porzione di cui alla precedente perizia misura una superficie pari a circa mq. 1.974,00 circa da detrarre quindi dai totali previsti dal piano. Oltre all'area di cui sopra fa parte del presente lotto anche una cabina elettrica realizzata a servizio dell'area edificabile.

- Cabina elettrica (che però non sarà considerata ai fini della stima in quanto trattasi di un locale tecnico a servizio dell'area edificabile).

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona

1) Catasto dei Terreni del Comune di Loreto:

- Foglio 15 , particella 171, qualità seminativo, classe 3 , superficie 100 mq., reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,52
- Foglio 15 , particella 173, qualità vigneto, classe 2 , superficie 1.230 mq., reddito dominicale € 11,43, reddito agrario € 6,99
- Foglio 15 , particella 354, qualità seminativo, classe 3, superficie 105 mq., reddito dominicale € 0,46 , reddito agrario € 0,54
- Foglio 15 , particella 355, qualità seminativo, classe 3 , superficie 3.198 mq., reddito dominicale € 14,04 , reddito agrario € 16,52
- Foglio 15 , particella 357, qualità seminativo, classe 3 , superficie 578 mq., reddito dominicale € 2,54, reddito agrario € 2,99
- Foglio 15 , particella 358, qualità seminativo, classe 3 , superficie 2.073 mq., reddito

dominicale € 9,10, reddito agrario € 10,71

- Foglio 15 , particella 458, qualità seminativo, classe 3, superficie 30 mq., reddito dominicale € 0,13 , reddito agrario € 0,15
- Foglio 15 , particella 459, qualità seminativo, classe 2 , superficie 2250 mq., reddito dominicale € 12,20, reddito agrario € 13,36
- Foglio 15 , particella 460, qualità seminativo, classe 2 , superficie 695 mq., reddito dominicale € 3,77, reddito agrario € 4,13
- Foglio 15 , particella 461, qualità seminativo, classe 2 , superficie 6.685 mq., reddito dominicale € 36,25 , reddito agrario € 39,70
- Foglio 15 , particella 463, qualità seminativo, classe 3 , superficie 1.820 mq., reddito dominicale € 7,99 , reddito agrario € 9,40
- Foglio 15 , particella 464, qualità seminativo, classe 3 , superficie 485 mq., reddito dominicale € 2,13, reddito agrario € 2,50
- Foglio 15 , particella 483, qualità seminativo, classe 3 , superficie 1.313 mq., reddito dominicale € 5,76, reddito agrario € 6,78
- Foglio 15 , particella 484, qualità seminativo, classe 3 , superficie 1.275 mq., reddito dominicale € 5,60 , reddito agrario € 6,58
- Foglio 15 , particella 504, qualità seminativo, classe 3 , superficie 486 mq., reddito dominicale € 2,13 , reddito agrario € 2,51
- Foglio 15 , particella 505, qualità seminativo, classe 3 , superficie 78 mq., reddito dominicale € 0,34 , reddito agrario € 0,40
- Foglio 15 , particella 506, qualità seminativo, classe 3 , superficie 12.450 mq., reddito dominicale € 54,65 , reddito agrario € 64,30
- Foglio 15 , particella 507, qualità seminativo, classe 3 , superficie 368 mq., reddito dominicale € 1,62 , reddito agrario € 1,90
- Foglio 15 , particella 508, qualità seminativo, classe 3 , superficie 38 mq., reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,20
- Foglio 15 , particella 509, qualità seminativo, classe 3 , superficie 34 mq., reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,18
- Foglio 15 , particella 510, qualità seminativo, classe 3 , superficie 42 mq., reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,22
- Foglio 15 , particella 518 qualità seminativo, classe 3 , superficie 274 mq., reddito dominicale € 1,20, reddito agrario € 1,42
- Foglio 15 , particella 519, qualità seminativo, classe 3 , superficie 347 mq., reddito dominicale € 1,52, reddito agrario € 1,79
- Foglio 15 , particella 520, qualità seminativo, classe 3 , superficie 60 mq., reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,31
- Foglio 15 , particella 524, qualità seminativo, classe 3 , superficie 678 mq., reddito dominicale € 2,98, reddito agrario € 3,50
- Foglio 15 , particella 526, qualità seminativo, classe 3 , superficie 25.575 mq., reddito dominicale € 112,27, reddito agrario € 132,08

2) Catasto dei Fabbricati del Comune di Loreto per la cabina elettrica:

- Foglio 15 particella 485 sub 1, categoria D/1 rendita € 124,00
- Foglio 15 particella 485 sub 2, categoria D/1 rendita € 124,00

- Foglio 15 particella 485 sub 3, categoria D/1 rendita € 124,00

Confini: L'immobile confina con strada comunale su un lato e stessa proprietà su altri lati, salvo altri.

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'area edificabile oggetto di stima è destinata allo sviluppo commerciale-ricettivo avente destinazione commerciale-ricettiva, denominata PL26R1. Si precisa che prima di un eventuale passaggio di proprietà andrà richiesto al Comune di Loreto il relativo certificato di destinazione urbanistica.

Si segnala, tuttavia, che la convenzione stipulata con il Comune di Loreto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risulta scaduta, così come anche le polizze fidejussorie presentate al Comune a garanzia delle opere suddette.

Come da perizia allegata, dalle informazioni raccolte è stato dedotto che per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria, queste ammontano ad €. 48.968,37 mentre le opere di urbanizzazione secondaria ammontano ad €. 53.723,79 oltre alla maggiorazione per imprevisti pari ad €. 20.538,43

Inoltre in base alla comunicazione ricevuta in data 26/03/2025 da parte di xxx ed esaminata la documentazione urbanistica inerente il piano di lottizzazione "PL26R1" è emerso che con nota prot. xxxA n. 1022 del 05/04/2011, soggetto gestore del servizio pubblico di distribuzione gas metano del Comune di Loreto, la stessa esprimeva parere favorevole con prescrizioni. In sostanza, a carico della società in liquidazione giudiziale, vi era la realizzazione della condotta gas metano mancante per la chiusura in anello della rete nel Comune di Loreto tra le località Pizzardeto e Le Grotte. Detta opera è stata quantificata in €. 54.000,00 e la stessa società xxx si è resa disponibile ad eseguire i suddetti lavori in proprio o mediante ditta esecutrice selezionata, previo pagamento di detto importo.

Tutte le suddette spese ed oneri saranno pertanto a carico dell'aggiudicatario, che dovrà procedere anche con la successiva cessione delle aree al Comune di Loreto relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Gli importi sopra indicati potrebbero subire variazioni sulla base di eventuali aggiornamenti che il Comune potrebbe applicare, essendo scaduta la convenzione con quest'ultimo.

Qualsiasi ulteriore informazione in relazione allo stato urbanistico del terreno, in relazione alle opere di urbanizzazione, alla successiva cessione dell'area parcheggio ed in generale per ogni ulteriore informazione non contenuta nel presente bando e nella perizia, potrà essere acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Loreto.

Si precisa che prima di un eventuale passaggio di proprietà andrà richiesto al Comune di Loreto il relativo certificato di destinazione urbanistica.

Non sussiste ancora corrispondenza catastale in quanto detta area sarà da individuare meglio con frazionamento catastale.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua

cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

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

Prezzo base: € 2.117.078,00,

Offerta minima: € 1.587.808,50, pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta ad iva secondo gli usi di legge

LOTTO 8

Nel Comune di Osimo (AN)

Per la piena ed intera proprietà

Area edificabile a destinazione industriale/artigianale, di circa 5.597 mq, pressoché pianeggiante ed incolta, ubicata nella frazione Osimo Stazione, via Crispi.

L'area è inserita in un contesto prettamente industriale che si contraddistingue per la presenza di numerosi capannoni a destinazione produttiva, di media e grande metratura.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona- Catasto Fabbricati del Comune di Osimo:

- Foglio 44 , particella 568, sub.1, categoria F/1, consistenza 49 mq.
- Foglio 44 , particella 568, sub.5, categoria F/1, consistenza 5.548 mq.

Confini: L'immobile confina con strada comunale su un lato, Comune di Osimo da altro lato, salvo altri.

Disponibilità del bene: Libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'area edificabile a destinazione industriale/artigianale, a seguito della Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 16/06/2022, seguita dalla Delibera di Giunta n. 169 del 29/09/2022, vengono inserite nelle NTA del PUC (marzo 2023), al paragrafo 6.6 inerente la normativa specifica per le aree a rischio esondazione, alcune richieste di documentazione da inoltrare in caso di edificazione e precisamente una dichiarazione di manleva per ognuno degli interventi previsti in area esondabile. Il proprietario e/o intestatario del titolo abilitativo

ed il progettista devono garantire di tenere indenne e manlevare l'amministrazione comunale, nonché i soggetti ad essa collegati e/o da essa controllati e gli altri enti pubblici preposti alla gestione del territorio, da qualsivoglia obbligo risarcitorio su eventuali danni subiti anche a seguito di eventi eccezionali. La manleva dovrà essere registrata e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Si segnala inoltre che per l'accesso al lotto sussiste una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio gravante sul mappale 570 sub. 1 (servente) e 570 sub. 3,4 e 568 sub. 5 (dominanti) a favore della società in liquidazione, e contro altra società, che consente l'accesso al lotto in questione, attraverso una strada che sarà da realizzare, i cui estremi sono indicati nella perizia di stima allegata.

Per quanto riguarda la corrispondenza catastale questa sussiste.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

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

Prezzo base: € 235.000,00

Offerta minima: € 176.250,00, pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta ad iva secondo gli usi di legge

LOTTO 9

Nel Comune di Osimo (AN)

Per la piena ed intera proprietà

Area edificabile di circa 7.011 mq, a destinazione industriale/artigianale, ubicata nella frazione Osimo Stazione, via Crispi. L'area è inserita in un contesto prettamente industriale che si contraddistingue per la presenza di numerosi capannoni a destinazione produttiva, di media e grande metratura.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona- Catasto Fabbricati del Comune di Osimo:

- Foglio 44, particella 570, sub.4, categoria F/1, consistenza 7.011

Confini: L'immobile confina con strada comunale su un lato, Comune di Osimo da altro lato, salvo altri.

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'area edificabile a destinazione industriale/artigianale, a seguito della Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 16/06/2022, seguita dalla Delibera di Giunta n. 169 del 29/09/2022, vengono inserite nelle NTA del PUC (marzo 2023), al paragrafo 6.6 inerente la normativa specifica per le aree a rischio esondazione, alcune richieste di documentazione da inoltrare in caso di edificazione e precisamente una dichiarazione di manleva per ognuno degli interventi previsti in area esondabile. Il proprietario e/o intestatario del titolo abilitativo ed il progettista devono garantire di tenere indenne e manlevare l'amministrazione comunale, nonché i soggetti ad essa collegati e/o da essa controllati e gli altri enti pubblici preposti alla gestione del territorio, da qualsivoglia obbligo risarcitorio su eventuali danni subiti anche a seguito di eventi eccezionali. La manleva dovrà essere registrata e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Si segnala inoltre che per l'accesso al lotto sussiste una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio gravante sul mappale 570 sub. 1 (servente) e 570 sub. 3,4 e 568 sub. 5 (dominanti) a favore della società in liquidazione, e contro altra società, che consente l'accesso al lotto in questione, attraverso una strada che sarà da realizzare, i cui estremi sono indicati nella perizia di stima allegata.

Per quanto riguarda la corrispondenza catastale questa sussiste.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

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

Prezzo base: € 295.000,00,

Offerta minima: € 221.250,00 , pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta ad iva secondo gli usi di legge

Nel Comune di Osimo (AN)

Per la piena ed intera proprietà

Area edificabile di circa 6.385,00 mq a destinazione industriale/artigianale, ubicata nella frazione di Osimo Stazione, via Crispi.

L'area oggetto di stima è inserita in un contesto prettamente industriale che si contraddistingue per la presenza di numerosi capannoni a destinazione produttiva, di media e grande metratura.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona- Catasto Fabbricati del Comune di Osimo:

- Foglio 44 , particella 570, sub.3, categoria F/1, consistenza 6.385 mq

Confini: L'immobile confina con strada comunale su un lato, Comune di Osimo da altro lato, salvo altri.

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'area edificabile a destinazione industriale/artigianale, a seguito della Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 16/06/2022, seguita dalla Delibera di Giunta n. 169 del 29/09/2022, vengono inserite nelle NTA del PUC (marzo 2023), al paragrafo 6.6 inerente la normativa specifica per le aree a rischio esondazione, alcune richieste di documentazione da inoltrare in caso di edificazione e precisamente una dichiarazione di manleva per ognuno degli interventi previsti in area esondabile. Il proprietario e/o intestatario del titolo abilitativo ed il progettista devono garantire di tenere indenne e manlevare l'amministrazione comunale, nonché i soggetti ad essa collegati e/o da essa controllati e gli altri enti pubblici preposti alla gestione del territorio, da qualsivoglia obbligo risarcitorio su eventuali danni subiti anche a seguito di eventi eccezionali. La manleva dovrà essere registrata e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Si segnala inoltre che per l'accesso al lotto sussiste una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio gravante sul mappale 570 sub. 1 (servente) e 570 sub. 3,4 e 568 sub. 5 (dominanti) a favore della società in liquidazione, e contro altra società, che consente l'accesso al lotto in questione, attraverso una strada che sarà da realizzare, i cui estremi sono indicati nella perizia di stima allegata.

Per quanto riguarda la corrispondenza catastale questa sussiste.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

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

Prezzo base: € 268.000,00

Offerta minima: € 201.000,00 , pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta ad iva secondo gli usi di legge

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.

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 proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche 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. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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.

Si fa presente che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 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 minorenni, 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;

- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con 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 (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà 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. 21/2024 lotto n. , 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.astetematiche.it 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.astetematiche.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.

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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 10/12/2025 al 17/12/2025, 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.

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 100 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. 21/2024 lotto n. , saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria 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, 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 avverrà mediante rogito agli atti del Notaio Pietro Ciarletta di Osimo.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissivo il nominativo del soggetto ammesso alla presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it - 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
- email: 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, 14/10/2025



ASTE
GIUDIZIARIE®

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

